அக்டோபர் 2026

முதல் பதிப்பு

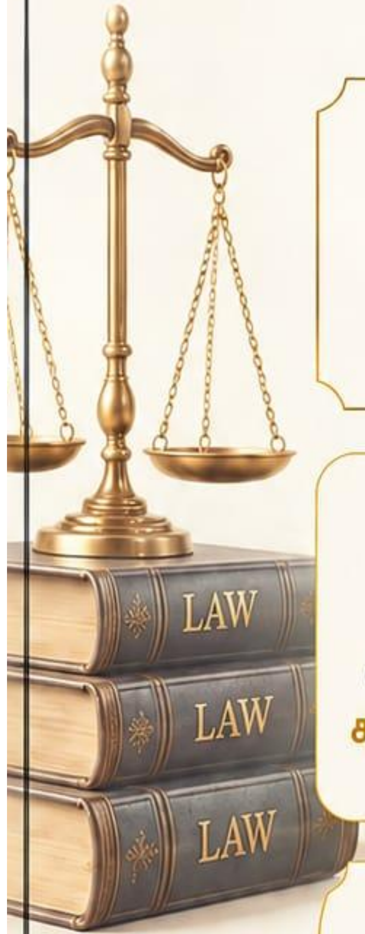
(Issue 1 of 2)

மாதம் இருமுறை
வெளியாகும்
சட்டத் தீர்ப்பு தொகுப்பு

சட்டம்
எளிமையாக
புரியட்டும்!

LIS MEME

(A Tamil Legal Digest)



உயர்நீதிமன்றம் & உச்சநீதிமன்றத்தின்

15 முக்கிய தீர்ப்புகள்

- எளிய தமிழில் சட்ட விளக்கம்
- சட்டக் கருத்துகளை நினைவில் நிறுத்தும் MEME-கள்
- இலவச டிஜிட்டல் வெளியீடு

உயர்நீதிமன்றம் & உச்சநீதிமன்றத்தின்
தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட தீர்ப்புகள்

“சட்டம் எளிமையாக புரியட்டும்;
MEME மூலம் மனதில் நிலைத்திருக்கட்டும்!”

LIS MEME

சட்டம் எளிமையானது!

அக்டோபர் 2026 – முன்னுரை

அன்பான வாசகர்களுக்கு,

சட்டம் என்பது வெறும் புத்தகங்களில் அடைபட்டுக் கிடக்கும் வார்த்தைகள் அல்ல — அது நம் அன்றாட வாழ்க்கையின் ஒவ்வொரு கணத்திலும் உயிர்ப்புடன் இயங்கும் ஒரு கருவி. ஆனால் அந்தக் கருவியை பயன்படுத்தத் தெரியாத வரை, அது இருந்தும் இல்லாமல் போகும். இந்த உண்மையை மனதில் கொண்டே, **"LIS MEME"** என்ற இந்த தொகுப்பு உருவானது — சட்டத்தை எளிமையாக, சுவாரஸ்யமாக, அனைவரிடமும் கொண்டு செல்லும் ஒரு புதிய முயற்சியாக.

இந்தப் பதிப்பில் — கடனுறுதி சீட்டு வட்டி, வாடகை ஒப்பந்தப் பதிவு, சொத்துரிமை, RERA, பாலியல் தொல்லைப் புகார் விசாரணை என நடைமுறையில் அடிக்கடி எதிர்கொள்ளும் தலைப்புகளுடன், தீர்ப்பு தாமதம் தொடர்பாக உச்சநீதிமன்றம் வழங்கிய முக்கிய வழிகாட்டுதலையும் சேர்த்து, 15 தீர்ப்புகளைத் தேர்ந்தெடுத்துள்ளேன். Budding Lawyers பக்கத்தில் தினந்தோறும் தொடரும் இப்பணியின் ஒரு படிக்கட்டாகவே இந்தத் தொகுப்பையும் பார்க்கிறேன். உங்கள் வாசிப்பும் கருத்துகளுமே இதை மேலும் சிறப்பாக்கும் — நன்றி.

Adv. V. Satheeskumar, B.E., B.L.,

Budding Lawyers | LIS MEME

LIS MEME

(A Tamil Legal Digest)

அக்டோபர் 2026 — தீர்ப்பு தொகுப்பு அட்டவணை

உயர்நீதிமன்றம் & உச்சநீதிமன்றம் — தேர்ந்தெடுத்த 15 தீர்ப்புகள்

வ.எண்	சட்டக்கேள்வி (தலைப்பு)	நீதிமன்றம்	வழக்கு எண்	பக்கம்
1	கடனுறுதி சீட்டு உள்ளிட்ட மாற்றுமுறை ஆவணங்களின் அடிப்ப-டையில் வழங்கப்படும் கடன்களுக்கு, தமிழ்நாடு அதீத வட்டி வசூலைத் தடைசெய்யும் சட்டம், 2003 பொருந்துமா? அதே சமயம், ஒரு நீதியர் ஈராயம் தன் இறுதித் தீர்ப்பையே தானாக (suo motu) இடைநிறுத்தி பெரிய அமர்வுக்குப் பரிந்துரைக்கும் அதிகாரம் பெற்றுள்ளதா?	மதுரை, சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	A.S.(MD) No.102 of 2024	1
2	பாலியல் தொல்லை புகார் தொடர்பாக, பாதிக்கப்பட்ட பெண் பணிபுரியும் துறையில் அமைக்கப்பட்ட உள்ளக	உச்சநீதிமன்றம்	Civil Appeal No. 404 of 2024	8

வ.எண்	சட்டக் கேள்வி (தலைப்பு)	நீதிமன்றம்	வழக்கு எண்	பக்கம்
	புகார் குழு (ICC), வேறு துறையைச் சேர்ந்த நபருக்கு எதிரான புகாரை விசாரிக்க அதிகாரம் உண்டா? சட்டப்பிரிவு 11-ல் உள்ள "where the respondent is an employee" என்ற சொற்றொடர், விசாரணையை பிரதிவாதியின் பணியிடத்திலேயே நடத்த வேண்டும் என்பதை கட்டாயப்படுத்துகிறதா?			
3	முழுக்க சூழ்நிலை சான்றுகளை மட்டுமே அடிப்படையாகக் கொண்டு ஒருவரை கொலைக் குற்றத்திற்காக தண்டிக்க முடியுமா? சட்டப்பிரிவு 65-B சான்றிதழ் இல்லாத அழைப்பு விவரப் பதிவுகள் (call detail records), உறுதிமொழி இல்லாத பணப் பறிமுதல், மற்றும் காவல்	உச்சநீதிமன்றம்	Criminal Appeal (arising out of SLP (Crl.) No. 1977 of 2026)	14

வ.எண்	சட்டக் கேள்வி (தலைப்பு)	நீதிமன்றம்	வழக்கு எண்	பக்கம்
	காப்பகச் சங்கிலி (chain of custody) நிரூபிக்கப்படாத தடயவியல் அறிக்கை ஆகியவற்றை வைத்து குற்றத்தை நிறுவ முடியுமா?			
4	SARFAESI சட்டத்தின் கீழ் கடன் மீட்பு தீர்ப்பாயம் (DRT) பிறப்பித்த உத்தரவை எதிர்த்து, சட்டப்பூர்வ மேல்முறையீட்டு வழி (DRAT) இருக்கும்போது, சரத்து 226-ன் கீழ் நேரடியாக நீதிப்பேராணை மனு தாக்கல் செய்ய முடியுமா?	சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	W.P.No.17415 of 2026 and W.M.P.Nos.18891, 18894 and 18896 of 2026	19
5	வாடகை ஒப்பந்தத்தைப் பதிவு செய்யாத நிலையில், வாடகைக்கு விடுபவர் அல்லது வாடகைதாரர் — தமிழ்நாடு நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள்	மதுரை, சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	C.R.P.(MD) Nos. 2451 and 2439 of 2025	23

வ.எண்	சட்டக் கேள்வி (தலைப்பு)	நீதிமன்றம்	வழக்கு எண்	பக்கம்
	ஒழுங்குமுறைச் சட்டம், 2017-இன் கீழ் வாடகை ஆணையர், வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் அதிகார வரம்பை அணுக முடியுமா? பதிவு செய்யப்பட்ட ஒப்பந்தம் என்பது நீதியின் கதவுகளைத் திறக்கும் கட்டாய "நுழைவுச் சீட்டா"?			
6	சொத்தில் உரிமை நலன் கொண்ட ஒருவர் அச்சொத்து தொடர்பான ஆவணத்தில் சாட்சியாகக் கையொப்பமிட்டால், அதன் உள்ளடக்கத்தை அவர் அறிந்து ஒப்புக்கொண்டார் என்ற முன்அனுமானம் எழுமா; வருவாய் பதிவுகளை மட்டும் அடிப்படையாகக் கொண்டு உரிமை விளம்புகை வழங்க முடியுமா?	சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	S.A.Nos.550 & 551 of 1999	27

வ.எண்	சட்டக் கேள்வி (தலைப்பு)	நீதிமன்றம்	வழக்கு எண்	பக்கம்
7	திட்ட அனுமதி வழங்குவதற்கு முன்நிபந்தனையாக, சாலை விரிவாக்கத்திற்காக ஒதுக்கப்பட்ட நிலப்பகுதியை இலவசமாக கொடை ஆவணம் மூலம் எழுதித் தருமாறு வளர்ச்சி ஆணையம் வலியுறுத்த முடியுமா; அத்தகைய நிபந்தனையை நீதிப்பேராணை மூலம் ரத்து செய்ய முடியுமா?	சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	W.P.Nos.1183 & 6888 of 2026 and W.M.P.Nos.1384, 1387 & 1388 of 2026	33
8	எதிர்த்தரப்பினர் தமது உரிமையை மறுப்பது தெரிந்திருந்தும், முந்தைய வழக்கில் உரிமை விளம்புகை கோராமல் வெறும் தடை உத்தரவு மட்டும் கோரியவர், பின்னர் அதே வழக்குக் காரணத்தின் அடிப்படையில் உரிமை விளம்புகையும் அனுபவ உரிமை மீட்பும் கோரி புதிய வழக்கு தொடர முடியுமா; அவ்வாறு	உச்சநீதிமன்றம்	Civil Appeal arising out of SLP (C) No. 8536 of 2024	39

வ.எண்	சட்டக் கேள்வி (தலைப்பு)	நீதிமன்றம்	வழக்கு எண்	பக்கம்
	தொடரப்பட்ட வழக்கை கீழ்நீதிமன்றங்கள் இரண்டும் ஒருமித்து தள்ளுபடி செய்திருக்கும்போது, சட்டப்பிரிவு 100-இன் கீழ் அந்த ஒருமித்த கண்டறிதல்களில் உயர்நீதிமன்றம் தலையிட முடியுமா?			
9	இளவராக இருந்த பொழுது நடைபெற்ற செல்லாத விற்பனை ஆவணத்தை ரத்து செய்து தனக்கு உரிமை விளம்புகை மற்றும் அனுபவ உரிமை மீட்பு கோரும் வழக்கிற்கு காலவரை என்ன? செல்லாத ஆவணத்தின் வழியாக அனுபவ உரிமையில் இருப்பவர் எதிரடி அனுபவம் மூலம் உரிமை பெற முடியுமா?	மதுரை, சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	S.A.(MD)No.1065 of 2007	45

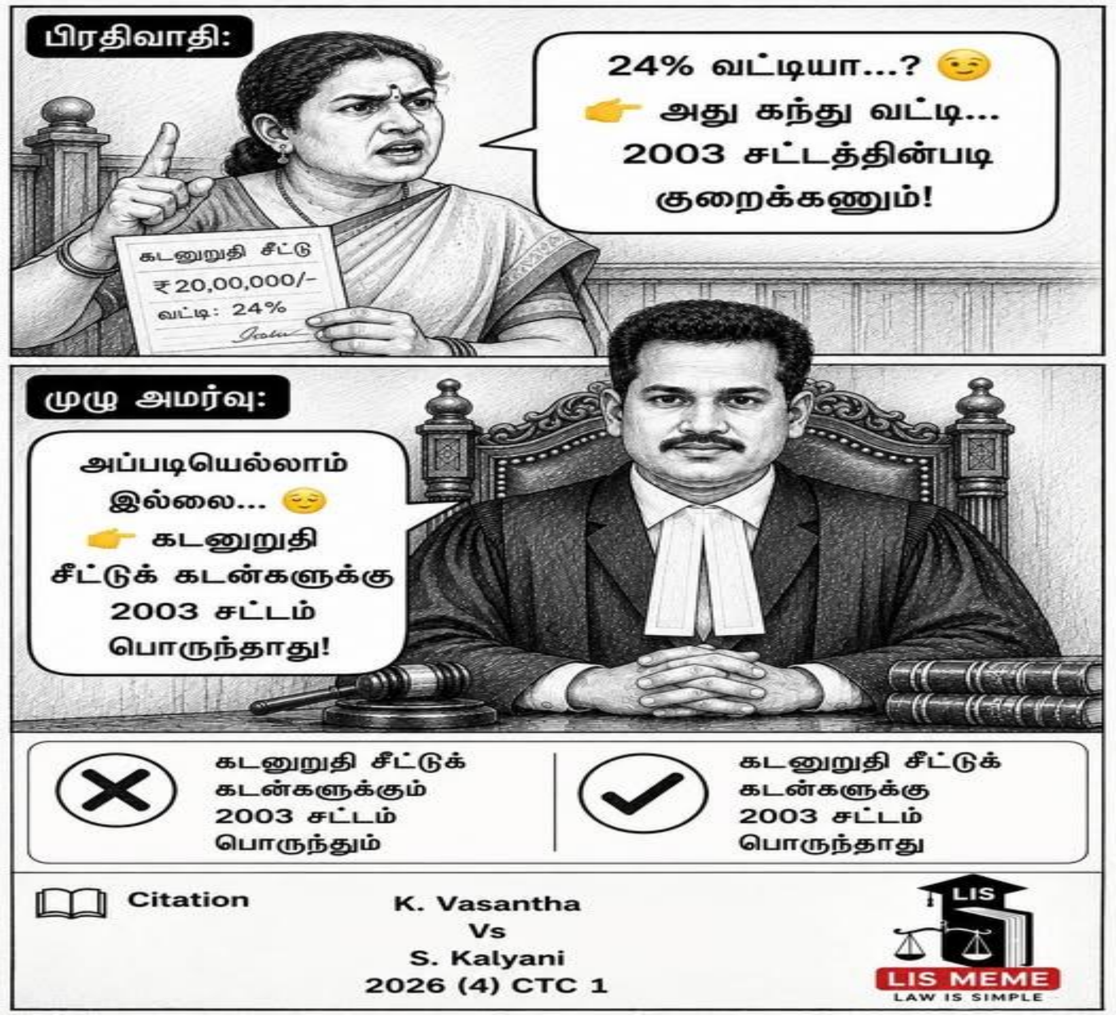
வ.எண்	சட்டக் கேள்வி (தலைப்பு)	நீதிமன்றம்	வழக்கு எண்	பக்கம்
10	ஒப்பந்தத் தீர்வு எட்டப்படாத MOU-வின் அடிப்படையில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஏற்றதை ஆற்றக் கோரிய வழக்கு, நீதிமன்ற நடைமுறையை தவறாகப் பயன்படுத்துவதாகக் கருதி, சரத்து 227-இன் கீழ் வழக்குரை நீக்கம் செய்ய முடியுமா?	சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	C.R.P.(PD) No.3710 of 2022 and C.M.P.No.19614 of 2022	51
11	பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய பத்திரம் இல்லாமல், பொது அதிகார பத்திரம், கிரைய ஒப்பந்தம், உறுதிமொழி பத்திரம் மற்றும் உயில் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் மட்டும் அசையா சொத்தில் செல்லுபடியான உரிமை உருவாகுமா?	உச்சநீதிமன்றம்	Civil Appeal No. 6377 of 2012	55
12	RERA சட்டத்தின் கீழ் ஒரு கட்டுமான திட்டம் "நடைமுறையில் உள்ள திட்டம்" எனக் கருதப்பட	சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	CMSA No.35 of 2024 & batch (CMSA Nos.35–41 of 2024,	59

வ.எண்	சட்டக் கேள்வி (தலைப்பு)	நீதிமன்றம்	வழக்கு எண்	பக்கம்
	வேண்டுமா; மேலும் TNRERA/TNREAT ஆகியவை ஒரு promoter-இன் நிதி நடவடிக்கை-களையும் முதலீட்டாளர்-களின் பங்கையும் விசாரணை செய்ய அதிகாரம் பெற்றவையா?		CMSA No.8 of 2025, CMSA No.58 of 2023, and connected CMPs)	
13	அறக்கட்டளையின் முன்னாள் நிர்வாக அறங்காவலர், அறக்கட்ட-ளையிலிருந்தும் முதன்மை உறுப்பினர் பதவியிலிருந்தும் நீக்கப்பட்ட பிறகும், அறக்கட்டளை சொத்தை விற்க நீதிமன்ற அனுமதி கோரும் மனுவில் தன்னை தரப்பினராக சேர்க்கக் கோர முடியுமா?	சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	CRP No.1366 of 2025	63
14	உயர்நீதிமன்றங்களில் வழக்கு விசாரணை முடிந்து தீர்ப்பு ஒத்திவைக்கப்பட்ட பிறகு,	உச்சநீதிமன்றம்	Writ Petition (Crl.) No.169 of 2025 (with connected matters)	67

வ.எண்	சட்டக் கேள்வி (தலைப்பு)	நீதிமன்றம்	வழக்கு எண்	பக்கம்
	நீண்ட காலம் தீர்ப்பு வழங்கப்படாமல் தாமதிப்பது அரசியலமைப்புச் சட்டத்தின் கீழ் குடிமக்களின் நீதி பெறும் உரிமையையும் தனிநபர் சுதந்திரத்தையும் பாதிக்கிறதா? அத்தகைய தாமதத்தைத் தடுக்க உச்சநீதிமன்றம் கட்டாய வழிகாட்டுதல்களை வழங்க முடியுமா?			
15	வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது வாங்கப்பட்ட சொத்தை, தாம் நேர்மையான வாங்குபவர் என்றும், முந்தைய மேல்முறையீட்டு தீர்ப்பு தம்மை கட்டுப்படுத்தாது என்றும் கூறி உரிமை விளம்புகை கோர முடியுமா?	சென்னை உயர்நீதிமன்றம்	S.A. No.155 of 2022	73

#1#

கடனுறுதி சீட்டு உள்ளிட்ட மாற்றுமுறை ஆவணங்களின் அடிப்படையில் வழங்கப்படும் கடன்களுக்கு, தமிழ்நாடு அதீத வட்டி வசூலைத் தடைசெய்யும் சட்டம், 2003 பொருந்துமா? அதே சமயம், ஒரு நீதியர் ஈராயம் தன் இறுதித் தீர்ப்பையே தானாக (suo motu) இடைநிறுத்தி பெரிய அமர்வுக்குப் பரிந்துரைக்கும் அதிகாரம் பெற்றுள்ளதா?



இந்த முழு அமர்வு (Full Bench) பரிந்துரை, திண்டுக்கல் முதன்மை மாவட்ட நீதிபதி முன் கல்யாணி (மனுதாரர்) தொடர்ந்த வழக்கிலிருந்து உருவானது. வசந்தா (பிரதிவாதி) மூன்று கடனுறுதி சீட்டுகள் எழுதிக் கொடுத்து ரூ.20,00,000 கடன் பெற்ற-தாகவும், ஆண்டுக்கு 24% வட்டியுடன் திருப்பிச் செலுத்த வேண்டும் என்றும் கூறி ரூ.59,76,307 வசூலுக்கு வழக்கு

தொடரப்பட்டது. வசந்தா, சீட்டுகள் எழுதிக் கொடுத்ததை ஒப்புக்கொண்டாலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட வட்டி 18% மட்டுமே என்று வாதிட்டார். மாவட்ட நீதிபதி, வழக்குக்கு முந்தைய காலத்திற்கு 24% வட்டியும், வழக்கு நிலுவைக் காலத்திற்கு 9% வட்டியும், தீர்ப்புத் தொகைக்கு 6% வட்டியும் வழங்கி தீர்ப்பளித்தார்.

மேல்முறையீட்டில், இந்த உயர்நீதிமன்றத்தின் நீதியர் ஈராயம் (Division Bench), 29.04.2025 அன்று அளித்த தீர்ப்பில், Indiabulls Financial Services Ltd Vs Jubilee Plots and Housing Pvt Ltd (2009 (4) CTC 64) தீர்ப்பை ரத்து செய்து, 2003ஆம் ஆண்டு சட்டம் கடனுறுதி சீட்டுக் கடனுக்கும் பொருந்தும் என்று கூறி வட்டியை 12% ஆகக் குறைத்தது. ஆனால், பின்னர் Indiabulls தீர்ப்பை உறுதிப்படுத்திய Sri Kalpatharu Financiers Vs Natarajan (2012 (4) MLJ 187) என்ற மற்றொரு நீதியர் ஈராயத் தீர்ப்பு தன் கவனத்திற்கு வந்ததும், அதே நீதியர் ஈராயம் 17.06.2025 அன்று தன் தீர்ப்பையே தானாக இடைநிறுத்தி, இவ்விவகாரத்தைப் பெரிய அமர்வுக்குப் பரிந்துரைத்தது. இதன் அடிப்படையில் தலைமை நீதிபதி இந்த முழு அமர்வை அமைத்தார். முழு அமர்வு இரண்டு முக்கியக் கேள்விகளை வகுத்தது: 1881ஆம் ஆண்டு மாற்றுமுறை ஆவணச் சட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்படும் அனைத்து கடன்களுக்கும் 2003ஆம் ஆண்டு சட்டம் பொருந்துமா; வேறு ஒப்பந்த ஏற்பாடுகளின் அடிப்படையில் எழும் பிற கடன்களுக்கும் அது பொருந்துமா என்பவையே அவை.

மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பில், 1957ஆம் ஆண்டு வட்டிக்கடன் வழங்குவோர் சட்டத்தின் சட்டப்பிரிவு 7-ன்படி அரசு நிர்ணயித்த விகிதம் பிணையில்லா கடனுக்கு 12% ஆதலால் 2003ஆம் ஆண்டு சட்டம் பொருந்தும் என்று வாதிடப்பட்டது. மாறாக, நீதிமன்றத்திற்கு உதவிய மூத்த வழக்கறிஞர்கள் தரப்பில், மாற்றுமுறை ஆவணங்கள் ஒன்றியப் பட்டியலின் உள்ளீடு 46-க்கு உட்பட்டவை; வட்டிக்கடன் வழங்குதல் மாநிலப் பட்டியலின் உள்ளீடு 30-க்கு உட்பட்டது; ஒப்பந்த வட்டி பொதுப் பட்டியலின் உள்ளீடு 7-க்கு உட்பட்டது என்றும், சரத்து

254(1)-ன்படி மாநிலச் சட்டத்திற்கு குடியரசுத் தலைவரின் ஒப்புதல் பெறப்படாத நிலையில் மத்தியச் சட்டமே மேலோங்கும் என்றும் வாதிடப்பட்டது. மாற்றுமுறை ஆவ-ணத்தில் வட்டி குறிப்பிடப்படா-விட்டால் 1881ஆம் ஆண்டு சட்டத்-தின் சட்டப்பிரிவு 80-ன்படி 18% வட்டி பொருந்தும் என்றும் சுட்டிக்காட்டப்-பட்டது.

நீதிமன்றம் தன் முடிவை தெளிவான படிநிலைகளாக விளக்கியது. முதலில், 2003ஆம் ஆண்டு சட்டத்தின் சட்டப்-பிரிவு 2(6)-ல் "கடன்" என்பது நாள் வட்டி, மணி வட்டி, கந்து வட்டி, மீட்டர் வட்டி அல்லது தண்டல் ஆகியவற்றுக்கான பண முன்பணத்-தையே குறிக்கிறது என்றும், சட்டப்-பிரிவு 3 அதீத வட்டி வசூலைத் தடை செய்கிறது என்றும் நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது; மாறாக, ஒரு மாற்றுமுறை ஆவணத்தை நிர்வ-கிக்கும் அடிப்படைச் சட்டம் 1881ஆம் ஆண்டு மாற்றுமுறை ஆவணச் சட்டமே என்றும், கடனுறுதி சீட்டின் வட்டி அதன் சட்டப்பிரிவுகள் 79 (வட்டி குறிப்பிடப்பட்டால்) மற்றும் 80 (வட்டி குறிப்பிடப்படாவிட்டால் 18%) ஆகியவற்றின் கீழ் நிர்ணயிக்-கப்படுகிறது என்றும் விளக்கியது.

வழக்கின் மையம் அரசியலமைப்பின் ஏழாவது அட்டவணையில் உள்ள பட்டியல்களின் அதிகாரப் பங்கீடே (legislative competence) என்பதை நீதிமன்றம் உணர்த்தியது. ஒரு மாற்றுமுறை ஆவணத்தின் கைமாற்-றுத்தன்மை (negotiability) ஒன்றியப் பட்டியலின் உள்ளீடு 46-க்கு (பழைய உள்ளீடு 28) உட்பட்டது — அது நாடாளுமன்றத்தின் தனிப்பட்ட அதி-காரம்; வட்டிக்கடன் வழங்குதல் மாநிலப் பட்டியலின் உள்ளீடு 30-க்கு உட்பட்டது; ஆனால் அந்த ஆவணத்-தின்மேல் வசூலிக்கப்படும் வட்டி என்பது ஒப்பந்தம் சார்ந்த விஷயமாக பொதுப் பட்டியலின் உள்ளீடு 7-க்கு உட்பட்டது என்று நீதிமன்றம் தெளிவு-படுத்தியது. State of A.P. Vs National Thermal Power Corpn. Ltd. (2002 (5) SCC 203) தீர்ப்பை மேற்கோள் காட்டி, ஒரு சட்டம் ஒரே ஒரு உள்ளீட்டின் எல்லைக்குள் மட்டும் அடங்க வேண்டியதில்லை; பல உள்ளீடுகள்

ஒன்றையொன்று மேவலாம் என்றும் கூறியது.

வட்டியில் தலையிடும் மாநிலச் சட்டம் மத்தியச் சட்டத்தை மீற வேண்டு-மெனில் அதற்கு உரிய ஒப்புதல் அவசியம் என்பதை நீதிமன்றம் தொடர்ச்சியான வரலாற்று முன்னு-தாரணங்கள் மூலம் நிறுவியது. சென்னை விவசாயிகள் நிவாரணச் சட்டம், 1938 மாற்றுமுறை ஆவணக் கடன்களையும் உள்ளடக்கும் என்று Mada Nagaratnam Vs Puvvada Seshayya (AIR 1939 Mad 361) என்ற முழு அமர்வுத் தீர்ப்பில் கூறப்பட்டது; அச்சட்டம் "சாராம்சத்தில்" வட்டிக்-கடன் சார்ந்தது என்று A.L.S.P.P.L. Subrahmanyan Chettiar Vs Muthuswami Goundan (AIR 1941 FC 47) தீர்ப்பில் Federal Court கூறியது. வங்காள வட்டிக்கடன் சட்டம், 1940 தொடர்பாக Bank of Commerce Ltd Vs Kunja Behari Kar (AIR 1944 Cal 196) தீர்ப்பில், மாற்றுமுறை ஆவணத்தின் கைமாற்றுத்தன்மை உள்ளீடு 28-க்கும், அதன் வட்டி ஒப்பந்தமாக பொதுப் பட்டியல் உள்ளீடு 10-க்கும் உட்பட்டது என்றும், உரிய ஒப்புதல் பெற்றிருந்ததால் அது மத்தியச் சட்டத்தை மேவியது என்றும் கல்கத்தா முழு அமர்வு தீர்மானித்தது; இதை Prafulla Kumar Mukherjee Vs Bank of Commerce (AIR 1947 PC 60) தீர்ப்பில் Privy Council உறுதிப்ப-டுத்தியது. இந்த வரிசையின் மூலம், மாற்றுமுறை ஆவணத்தின் கைமாற்-றுத்தன்மை மத்திய அதிகாரம் என்றாலும், அதன்மேலான வட்டி ஒப்பந்தம் சார்ந்த பொதுப் பட்டியல் விஷயம் என்பதும், எனவே அதில் தலையிடும் மாநிலச் சட்டத்திற்கு குடியரசுத் தலைவரின் ஒப்புதல் இன்றியமையாதது என்பதும் உறுதிப்-படுத்தப்பட்டது.

இதன் அடிப்படையில், தீர்ப்பின் மையக் காரணத்தை நீதிமன்றம் விளக்கியது — தமிழ்நாடு அரசு, ஒப்பந்த வட்டியில் தலையிட விரும்பிய ஒவ்வொரு சந்தர்ப்பத்திலும் குடியரசுத் தலைவரின் ஒப்புதலைப் பெற்றி-ருந்தது: சென்னை விவசாயிகள் நிவாரணச் சட்டம் 1938, தமிழ்நாடு அடகுத்தரகர் சட்டம் 1943, தமிழ்நாடு கடன் நிவாரணச் சட்டம் 1976 (இதன் செல்லுபடி S. Ganapathraj Surana Vs

State of Tamil Nadu (1993 Supp (2) SCC 565)-ல் உறுதிசெய்யப்பட்டது), தமிழ்நாடு வைப்பாளர் நல சட்டம் 1997 ஆகியவை இதற்கு எடுத்துக்-காட்டுகள். ஆனால், 1957ஆம் ஆண்டு வட்டிக்கடன் வழங்குவோர் சட்டத்-திற்கோ 2003ஆம் ஆண்டு சட்டத்-திற்கோ அரசு உணர்வுபூர்வமாக அத்தகைய ஒப்புதலைப் பெறவில்லை. எனவே, சரத்து 254(2)-ன் கீழ் பாதுகாப்பு இல்லாத நிலையில், ஒப்பந்த வட்டியில் தலையிடும் மாநிலச் சட்டம், சரத்து 254(1)-ன்படி மத்தியச் சட்டத்திற்கு (1881ஆம் ஆண்டு சட்டம், உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் 1908) இடம்-விட்டுத் தருதல் வேண்டும் என்று நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது.

மேலும், "person" என்ற சொல்லை விரிவாகப் பொருள்கொண்டால் NBFC-களும் அதற்குள் அடங்கிவிடும் என்ற முரண்பாட்டையும் நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்டியது. Nedumpilli Finance Co. Ltd Vs State of Kerala (2022 (7) SCC 394) தீர்ப்பில், மாநில வட்டிக்கடன் சட்டங்கள் இந்திய ரிசர்வ் வங்கிச் சட்டத்தால் நிர்வகிக்கப்படும் NBFC-களுக்குப் பொருந்தாது என்று உச்சநீதிமன்றம் கூறியதையும், அத்-தீர்ப்பின் 79ஆவது பத்தி இதே கொள்கையை 1957ஆம் ஆண்டு சட்டத்திற்கும் அடகுத்தரகர் சட்டத்-திற்கும் நீட்டித்ததையும் மேற்கோள் காட்டி, மாநிலப் பட்டியல் உள்ளீடு 30-ன் கீழ் இயற்றப்பட்ட 2003ஆம் ஆண்டு சட்டம், சரத்து 246(1)-ன்படி நாடாளுமன்றச் சட்டத்தை மீற முடியாது என்று உறுதிப்படுத்தியது. இதற்கு முன்பே, Chennai Financers Welfare Association Vs State of Tamil Nadu (W.P.No.23426 of 2022, நாள் 30.08.2022) என்ற நீதியர் ஈராயத் தீர்ப்பில், 1881ஆம் ஆண்டு சட்டத்-தால் நிர்வகிக்கப்படும் பரிவர்த்தனை-களுக்கு 2003ஆம் ஆண்டு சட்டம் பொருந்தாது என்று கூறப்பட்-டதையும், அதற்கு எதிரான சிறப்பு அனுமதி மனுவை உச்சநீதிமன்றம் 13.03.2023 அன்று தள்ளுபடி செய்ததையும் நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்-டியது.

அரசு நிர்ணயித்த 12% விகிதத்தை மீறும் எந்த வட்டியையும் "கந்து வட்டி" என்று கருதினால் அது வணிகப்

பரிவர்த்தனைகளுக்கு எதிர்மறையாக அமையும் என்று நீதிமன்றம் கூறியது. Sri Balasaraswathi Ltd Vs A. Parameswara Iyer (AIR 1957 Mad 122) மற்றும் Navis Ammal Fernando Vs S. Subbiah Iyer (1974 (1) MLJ 334) தீர்ப்புகள், 12% மட்டுமே நியாயமான விகிதம் என்று கருத முடியாது என்று கூறின; சமீபத்தில் Sri Lakshmi Hotel Private Limited Vs Sriram City Union Finance Limited (2026 (3) SCC 600) தீர்ப்பில், 24% வட்டியும் பொது நலனுக்கு எதிரானது அல்ல என்று உச்சநீதிமன்றம் கூறியது. எனவே, வர்த்தகத்தில் பரவலாகப் பயன்படுத்தப்படும் மாற்றுமுறை ஆவணப் பரிவர்த்தனைகளை "கந்து வட்டி" என்று அழைக்கவே முடியாது என்று நீதிமன்றம் முடிவுசெய்தது.

வழக்கின் மற்றொரு முக்கியமான அம்சமாக, நீதியர் ஈராயம் தன் இறுதித் தீர்ப்பையே தானாக இடைநிறுத்தியது சட்டப்படி நிலைநிற்குமா என்ற கேள்வியை நீதிமன்றம் ஆய்வு செய்தது. உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம், 1908-ன் கட்டளை 20 விதி 3-ன்படி, ஒரு தீர்ப்பு தேதியிட்டு கையொப்பமிடப்பட்ட பிறகு, சட்டப்பிரிவு 152-ன் கீழ் எழுத்துப்பிழை அல்லது கணக்குப்பிழைகளைத் திருத்துவதற்கோ, அல்லது சட்டப்பிரிவு 114 மற்றும் கட்டளை 47-ன் கீழ் பாதிக்கப்பட்ட நபர் மறுஆய்வு கோருவதற்கோ தவிர, அத்தீர்ப்பை மாற்ற முடியாது என்று நீதிமன்றம் கூறியது. உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்குத் தன் தீர்ப்பை மறுஆய்வு செய்யும் உள்ளார்ந்த அல்லது தானாகச் செயல்படும் அதிகாரம் கிடையாது என்பதை Kumaran Vaidyar Vs K.S. Venkiteswaran (AIR 1992 Ker 26) மற்றும் Malleeswari Vs K. Suguna (2025 SCC OnLine SC 1927) தீர்ப்புகளின் அடிப்படையில் நீதிமன்றம் வலியுறுத்தியது — மறுஆய்வு அதிகாரம் ஒரு பிழையைத் திருத்துவதற்கே தவிர, ஒரு கருத்தை மற்றொன்றால் மாற்றுவதற்கு அல்ல. எனவே, மறுஆய்வு அதிகாரம் இல்லாத நிலையில் தன் தீர்ப்பையும் ஆணையையும் தானாக இடைநிறுத்தும் அதிகாரமும் நீதியர் ஈராயத்திற்கு இல்லை; பாதிக்கப்பட்ட தரப்பினர் அதே நீதியர் ஈராயத்தின்

முன் முறையான மறுஆய்வு மனுவைத் தாக்கல் செய்யலாம் என்று நீதிமன்றம் தெளிவுபடுத்தியது.

இறுதியாக, முழு அமர்வு பரிந்துரைக்குப் பதிலளிக்கும் வகையில், 1881ஆம் ஆண்டு மாற்றுமுறை ஆவணச் சட்டத்தால் நிர்வகிக்கப்படும் பரிவர்த்தனைகளுக்கும், தரப்பினரிடையே ஏற்படும் பிற வணிக பரிவர்த்தனைகளுக்கும் 2003ஆம் ஆண்டு சட்டம் பொருந்தாது என்று தீர்மானித்தது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், **"கடனுறுதி சீட்டு உள்ளிட்ட மாற்றுமுறை ஆவணங்களின் அடிப்படையில் வழங்கப்படும் கடன்கள் 1881ஆம் ஆண்டு மாற்றுமுறை ஆவணச் சட்டத்தால் நிர்வகிக்கப்படுவதால், அவற்றுக்கு தமிழ்நாடு அதீத வட்டி வசூலைத் தடைசெய்யும் சட்டம், 2003 பொருந்தாது; குடியரசுத் தலைவரின் ஒப்புதல் இல்லாத மாநிலச் சட்டம், ஒப்பந்த வட்டியை நிர்வகிக்கும் மத்தியச் சட்டத்தை மீற முடியாது. மேலும், ஒரு உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு தன் இறுதித் தீர்ப்பைத் தானாக மறுஆய்வு செய்யவோ இடைநிறுத்தவோ அதிகாரம் இல்லை"** என்ற முக்கியமான சட்டக் கொள்கைகளை உயர்நீதிமன்றத்தின் முழு அமர்வு உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS (Madurai Bench) — FULL BENCH

A.S.(MD) No.102 of 2024

K.Vasantha Vs S.Kalyani

Coram: Justice N.Sathish Kumar, Justice R.Vijayakumar & Justice M.Jothiraman

Date: 03.06.2026

Citation: 2026 (4) CTC 1

2#

பாலியல் தொல்லை புகார் தொடர்பாக, பாதிக்கப்பட்ட பெண் பணிபுரியும் துறையில் அமைக்கப்பட்ட உள்ளக புகார் குழு (ICC), வேறு துறையைச் சேர்ந்த நபருக்கு எதிரான புகாரை விசாரிக்க அதிகாரம் உண்டா? சட்டப்பிரிவு 11-ல் உள்ள "where the respondent is an employee" என்ற சொற்றொடர், விசாரணையை பிரதிவாதியின் பணியிடத்திலேயே நடத்த வேண்டும் என்பதை கட்டாயப்படுத்துகிறதா?

இவ்வழக்கில், மேல்முறையீட்டாளர் டாக்டர் சொஹைல் மாலிக், 2010ஆம் ஆண்டு தொகுதி இந்திய வருவாய் பணி (IRS) அதிகாரி; சம்பவ காலத்தில் மத்திய நேரடி வரி வாரியத்தில் (CBDT) சிறப்பு அலுவலராக பணியில் இருந்தார். பாதிக்கப்பட்ட பெண், 2004ஆம்

ஆண்டு தொகுதி இந்திய நிர்வாகப் பணி (IAS) அதிகாரி; உணவு மற்றும் பொது வழங்கல் துறையில் இணைச் செயலராக பணிபுரிந்தார். 15.05.2023 அன்று கிருஷி பவனில் தன் பணியிடத்தில் மேல்முறையீட்டாளர் தன்னை பாலியல் ரீதியாக தொந்தரவு செய்ததாக அவர் புகார் அளித்தார். இதுதொடர்பாக இந்திய தண்டனைச் சட்டப் பிரிவுகளின் கீழ் முதல் தகவல் அறிக்கை பதிவு செய்யப்பட்டதுடன், 24.05.2023 அன்று பாதிக்கப்பட்ட பெண்ணின் துறையான உணவு மற்றும் பொது வழங்கல் துறையில் அமைக்கப்பட்டிருந்த உள்ளக புகார் குழுவிடம் (ICC) POSH சட்டத்தின் கீழ் புகார் அளிக்கப்பட்டது.

புகாரின் அடிப்படையில், ICC மேல்முறையீட்டாளருக்கு ஆஜராகுமாறு அறிவிப்பு அனுப்பியது. இதை எதிர்த்து, அந்த அறிவிப்பையும் அதைத் தொடர்ந்த நடவடிக்கைகளையும் ரத்து செய்யக் கோரி மேல்முறையீட்டாளர் மத்திய நிர்வாகத் தீர்ப்பாயத்தை (CAT) அணுகினார். தீர்ப்பாயம் அவரது மனுவைத் தள்ளுபடி செய்தது; அதை உயர்நீதிமன்றமும் உறுதிப்படுத்தியது. இதன் தொடர்ச்சியாகவே உச்சநீதிமன்றத்தில் இந்த சிவில் மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பில், POSH சட்டத்தின் சட்டப்பிரிவு 11-ல் உள்ள "where the respondent is an employee" என்ற சொற்றொடரை முன்வைத்து, பிரதிவாதி பணிபுரியும் துறையில் அமைக்கப்பட்ட ICC-க்கு மட்டுமே புகாரை விசாரிக்கும் அதிகாரம் உண்டு என்றும், பாதிக்கப்பட்ட பெண்ணின் பணியிடமும் பிரதிவாதியின் பணியிடமும் ஒன்றாக இருக்க வேண்டும் என்றும் வாதிடப்பட்டது. மேலும், மத்திய அரசு ஊழியர்களுக்கு CCS நடத்தை விதிகள் ஒரு முழுமையான சட்டத்தொகுப்பு என்பதாலும், தன் மீது ஒழுங்கு நடவடிக்கை எடுக்கும் அதிகாரம் தன் துறைக்கு மட்டுமே உள்ளதாலும், தன் துறையின் ICC-க்கே அதிகாரம் உண்டு என்று வாதிடப்பட்டது. சட்டப்பிரிவு

19(h)-ன்படி, தொல்லை செய்தவர் அதே பணியிடத்தின் ஊழியராக இல்லாதபோது, பாதிக்கப்பட்ட பெண்ணுக்கு இருக்கும் ஒரே வழி இந்திய தண்டனைச் சட்டத்தின் கீழ் நடவடிக்கை எடுப்பதே என்றும் கூறப்பட்டது.

அரசு தரப்பில், கூடுதல் சொலிசிட்டர் ஜெனரல் தரப்பில், இத்தகைய விளக்கம் POSH சட்டத்தின் நோக்கத்தையே தோற்கடிக்கும் என்று வாதிடப்பட்டது. பணியிடம் (சட்டப்பிரிவு 2(o)) மற்றும் முதலாளி (சட்டப்பிரிவு 2(g)) ஆகியவற்றுக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள விரிவான வரையறைகள், அனைத்துப் பெண்களின் புகார்களும் விசாரிக்கப்பட வேண்டும் என்ற சட்டமியற்றும் நோக்கத்தைக் காட்டுகின்றன என்றும், துறைகளுக்கிடையேயான புகார்களை விசாரிக்க POSH சட்டத்தில் எந்த வெற்றிடமும் இல்லை என்றும் தெரிவிக்கப்பட்டது.

நீதிமன்றம் முதலில் சட்ட விளக்கத்தின் அடிப்படைக் கோட்பாடுகளை வலியுறுத்தியது. சட்டத்தில் பயன்படுத்தப்பட்ட சொற்களே முதன்மையான வழிகாட்டி என்றாலும், ஐயம் அல்லது தெளிவின்மை ஏற்படும்போது சட்டத்தின் நோக்கமும் சூழலும் கருத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டும் என்று Kanai Lal Sur v. Paramnidhi Sadhukhan மற்றும் RBI v. Peerless General Finance & Investment Co. Ltd. (1987) 1 SCC 424 தீர்ப்புகளை மேற்கோள் காட்டி கூறியது. சமூக நல சட்டங்களை விளக்கும்போது உரை, சூழல், நோக்கம் அனைத்தும் இணைந்து பரிசீலிக்கப்பட வேண்டும் என்ற Eera v. State (NCT of Delhi) தீர்ப்பின் கோட்பாட்டையும் நீதிமன்றம் ஏற்றுக்கொண்டது. மேலும், ஒரு சட்டப்பிரிவின் எந்த ஒரு பகுதியையும் தனித்து எடுத்துப் பொருள்கொள்ள முடியாது; சட்டப்பிரிவு முழுவதும் ஒன்றாகவே வாசிக்கப்பட வேண்டும் என்று Balasinor Nagrik Coop. Bank Ltd. v. Babubhai Shankerlal Pandya (1987) 1 SCC 606 தீர்ப்பையும் மேற்கோள் காட்டியது.

இந்த அடிப்படையில், சட்டப்பிரிவு 11-ல் உள்ள "where" என்ற சொல்லின் பொருள் ஆராயப்பட்டது. அச்சொல் ஓர் இடத்தையோ அமைவிடத்தையோ குறிக்கவில்லை; மாறாக "என்றால்" அல்லது "எந்தச் சூழலில்" என்ற பொருளில் ஒரு நிபந்தனையையே குறிக்கிறது என்று நீதிமன்றம் தெளிவுபடுத்தியது. இதற்கு Davies Jenkins & Co. Ltd. v. Davies [1968] AC 1097 (பிரபு சபை) தீர்ப்பையும் — அதில் "where" என்பது இடத்தைக் குறிக்காமல் "if / whenever" என்ற பொருளில் விளக்கப்பட்டது — மற்றும் S.G. Glass Works (P) Ltd. v. CCE (1995) 1 SCC 680 தீர்ப்பையும் ஆதாரமாகக் கொண்டது. இதன்படி, சட்டப்பிரிவு 11(1) மூன்று வெவ்வேறு சூழல்களை வகுத்து, ஒவ்வொன்றிலும் விசாரணை எவ்வாறு நடத்தப்பட வேண்டும் என்பதை மட்டுமே கூறுகிறது: பிரதிவாதி ஊழியராக இருந்தால் அவரது பணி விதிகளின்படி விசாரணை; அத்தகைய விதிகள் இல்லாதபோது வகுக்கப்பட்ட முறையில் விசாரணை; வீட்டுப் பணியாளராக இருந்தால் புகாரை காவல்துறைக்கு அனுப்புதல்.

எனவே, "where the respondent is an employee" என்ற சொற்றொடர் ஒரு நடைமுறைத் தூண்டுதலே அன்றி, ஒரு குறிப்பிட்ட ICC-யை மட்டும் விசாரணைக்கு கட்டுப்படுத்தும் அதிகார வரம்பு அல்ல என்று நீதிமன்றம் முடிவு செய்தது. மேலும், பிரதிவாதியின் வரையறை (சட்டப்பிரிவு 2(m) — "புகார் அளிக்கப்பட்ட நபர்"), ஊழியரின் வரையறை (சட்டப்பிரிவு 2(f)), மற்றும் பணியிடத்தின் விரிவான வரையறை (சட்டப்பிரிவு 2(o)) — குறிப்பாக பணியின் போது ஊழியர் செல்லும் எந்த இடத்தையும் உள்ளடக்கும் சட்டப்பிரிவு 2(o)(v) — ஆகிய எதுவும், பிரதிவாதி பாதிக்கப்பட்ட பெண்ணின் அதே பணியிடத்தைச் சேர்ந்தவராக இருக்க வேண்டும் எனக் கூறவில்லை என்று நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்டியது.

சட்டப்பிரிவு 19(h) தொடர்பான வாதத்தையும் நீதிமன்றம் நிராகரித்தது. இந்திய தண்டனைச் சட்டத்தின் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்க உதவுவது முதலாளியின் கடமை என்றாலும், அது POSH சட்டத்தின் கீழான விசாரணை அதிகாரத்தை நீக்கவோ குறைக்கவோ செய்யாது என்று தெளிவுபடுத்தியது. Vishaka v. State of Rajasthan (1997) 6 SCC 241 மற்றும் Medha Kotwal Lele v. Union of India (2013) 1 SCC 311 தீர்ப்புகளையும், சரத்துகள் 14, 15, 21-ன் கீழான அடிப்படை உரிமைகளை நிலைநிறுத்தும் சமூக நல சட்டமாக POSH சட்டம் விளங்குவதையும் கருத்தில் கொண்டு, குறுகிய விளக்கம் பாதிக்கப்பட்ட பெண்ணுக்கு நடைமுறை மற்றும் உளவியல் ரீதியான தடைகளை உருவாக்கும் என்று நீதிமன்றம் வலியுறுத்தியது.

விசாரணை நடைமுறை குறித்து நீதிமன்றம் இரு-கட்ட முறையை விளக்கியது. முதல் கட்டமாக, பாதிக்கப்பட்ட பெண்ணின் பணியிடத்தில் அமைக்கப்பட்ட ICC உண்மை கண்டறியும் / முதற்கட்ட விசாரணையை நடத்தலாம். அதன் அறிக்கையும் பரிந்துரையும் பிரதிவாதியின் முதலாளிக்கு (துறைக்கு) அனுப்பப்பட வேண்டும். இரண்டாம் கட்டமாக, முதலாளி ஒழுங்கு நடவடிக்கை தொடங்க முடிவு செய்தால், குற்றப்பத்திரிகை வழங்கப்பட்டு, பிரதிவாதியின் துறையில் அமைக்கப்பட்ட ICC விசாரணை அதிகாரமாக செயல்படும். சட்டப்பிரிவு 13-ன்படி, ICC-யின் அறிக்கை பிரதிவாதியின் முதலாளிக்கே அனுப்பப்பட வேண்டும் என்பதாலும், பாதிக்கப்பட்ட பெண்ணின் முதலாளியும் பிரதிவாதியின் முதலாளியும் ஒன்றாக இருக்க வேண்டும் எனக் கூறப்படவில்லை என்பதாலும், வெவ்வேறு துறைகளின் ICC-கள் இணைந்து செயல்படுவதில் தடையில்லை என்று நீதிமன்றம் தெளிவுபடுத்தியது.

இறுதியாக, மேல்முறையீட்டாளருக்கு எந்தப் பாதிப்பும் ஏற்படவில்லை என்றும், அவரது துறை பாதிக்கப்பட்ட பெண்ணின் ICC-க்கு தேவையான தகவல்களை

வழங்கியிருந்ததால் சட்டப்பிரிவு 19(f)-ன் கீழான கடமை நிறைவேற்றப்பட்டது என்றும் நீதிமன்றம் கண்டறிந்தது. இதன் அடிப்படையில், மேல்முறையீடு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு, பாதிக்கப்பட்ட பெண்ணின் பணியிடத்தில் அமைக்கப்பட்ட ICC-யின் அறிக்கை மேல்முறையீட்டாளரின் துறைக்கு உடனடியாக அனுப்பப்பட வேண்டும் என்று உத்தரவிடப்பட்டது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், **"பாலியல் தொல்லை புகார் தொடர்பாக, பாதிக்கப்பட்ட பெண் பணிபுரியும் பணியிடத்தில் அமைக்கப்பட்ட உள்ளக புகார் குழுவே (ICC), வேறு துறையைச் சேர்ந்த பிரதிவாதிக்கு எதிரான புகாரை விசாரிக்க அதிகாரம் பெற்றது; சட்டப்பிரிவு 11-ல் உள்ள 'where the respondent is an employee' என்பது நடைமுறை நிபந்தனையே தவிர அதிகார வரம்பு அல்ல"** என்ற முக்கியமான சட்டக் கொள்கையை உச்சநீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

IN THE SUPREME COURT OF INDIA

DIVISION BENCH

Civil Appeal No. 404 of 2024

Dr. Sohail Malik Vs Union of India and Another

Coram: Justice J.K. Maheshwari & Justice Vijay Bishnoi

Date: 10.12.2025

Citation: (2025) INSC 1415 : (2025) 12 SCR 505

#3#

முழுக்க சூழ்நிலை சான்றுகளை மட்டுமே அடிப்படையாகக் கொண்டு ஒருவரை கொலைக் குற்றத்திற்காக தண்டிக்க முடியுமா? சட்டப்பிரிவு 65-B சான்றிதழ் இல்லாத அழைப்பு விவரப் பதிவுகள் (call detail records), உறுதிமொழி இல்லாத பணப் பறிமுதல், மற்றும் காவல் காப்பகச் சங்கிலி (chain of custody) நிரூபிக்கப்படாத தடயவியல் அறிக்கை ஆகியவற்றை வைத்து குற்றத்தை நிறுவ முடியுமா?

இவ்வழக்கில், மேல்முறையீட்டாளர் பூரண்மால், மற்றொரு எதிரி லாடு லால் ஆகிய இருவரும், லாடு லாலின் மனைவி அருணாவை 02.03.2010 – 03.03.2010 இரவில் அவரது வீட்டில் கொலை செய்ததாக குற்றம் சாட்டப்பட்டனர். சம்பவம் தொடர்பான எழுத்துப்பூர்வ புகாரை லாடு லாலே காவல் நிலையத்தில் அளித்தார் — தன் அறை வெளியில் இருந்து தாழிடப்-

பட்டிருந்ததாகவும், அருணா தலையில் காயங்களுடன் இறந்து கிடந்ததாகவும், அலமாரியில் இருந்து சுமார் 4 லட்சம் ரூபாய் காணாமல் போனதாகவும் கூறினார். விசாரணையின்போது லாடு லாலின் மழுப்பலான பதில்களால் அவர் மீது சந்தேகம் திரும்பி, அவர் கைது செய்யப்பட்டார். அவரது வாக்குமூலத்தின் அடிப்படையில் பூரண்மால் கைது செய்யப்பட்டு, அவரிடமிருந்து இரத்தக் கறை படிந்த சட்டையும் 46,000 ரூபாயும் பறிமுதல் செய்யப்பட்டதாக விசாரணை அதிகாரி கூறினார்.

விசாரணை நீதிமன்றம் இருவரையும் இந்திய தண்டனைச் சட்டப் பிரிவுகள் 302/34 மற்றும் 201-ன் கீழ் (பாரதிய நியாய சன்ஹிதா பிரிவுகள் 103(1)/3(5) மற்றும் 238) குற்றவாளிகளாகத் தீர்ப்பளித்து ஆயுள் தண்டனை விதித்தது; உயர்நீதிமன்றமும் அதை உறுதிப்படுத்தியது. இணை-குற்றவாளி லாடு லாலின் சிறப்பு அனுமதி மனு (SLP) உச்சநீதிமன்றத்தில் ஏற்கனவே தள்ளுபடி செய்யப்பட்டிருந்தது. எனினும், வறுமை மற்றும் சட்ட உதவி கிடைக்காமை காரணமாக மேல்முறையீடு செய்ய இயலாதிருந்த பூரண்மால், சட்ட உதவி மூலம் 2749 நாட்கள் தாமதத்துடன் இந்த மேல்முறையீட்டை தாக்கல் செய்தார்.

மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பில், தண்டனை முழுக்க ஊகங்களையும் அனுமானங்களையும் மட்டுமே அடிப்படையாகக் கொண்டது என்றும், இரத்தக் கறை படிந்த சட்டையின் பறிமுதல் நம்பகத்தன்மை அற்றது என்றும், சட்டப்பிரிவு 65-B (பாரதிய சாட்சிய அதினியம் சட்டப்பிரிவு 63) கீழான கட்டாய சான்றிதழ் நிரூபிக்கப்படாததால் அழைப்பு விவரப் பதிவுகளை சான்றாக ஏற்க முடியாது என்றும் வாதிடப்பட்டது. மேலும், பறிமுதல் செய்யப்பட்ட பணத்திற்கும் குற்றத்திற்கும் இடையே தொடர்பு நிறுவும் நம்பகமான சான்று இல்லை என்றும் தெரிவிக்கப்பட்டது.

அரசு தரப்பில், இணை-குற்றவாளியின் SLP தள்ளுபடி செய்யப்பட்ட நிலையில் மேல்முறையீட்டாளர் விஷயத்தில் வேறு நிலைப்பாடு எடுக்க காரணமில்லை என்றும், பறிமுதல் செய்யப்பட்ட சட்டை இறந்த அருணாவின் அதே இரத்தப் பிரிவை (O group)

கொண்டிருந்ததால் அது கடுமையான குற்றச்சான்று என்றும், அழைப்பு விவரப் பதிவுகள் சேவை வழங்கு-நர்களின் நோடல் அதிகாரிகள் மூலம் நிரூபிக்கப்பட்டதால் 65-B சான்றிதழ் இல்லாமை பெரிதல்ல என்றும் வாதி-டப்பட்டது. வறிய குடும்பத்தைச் சேர்ந்த மேல்முறையீட்டாளர் இத்-தனை பெரிய தொகையை வைத்தி-ருந்ததற்கு விளக்கம் அளிக்கா-ததால், சட்டப்பிரிவு 106 (பாரதிய சாட்சிய அதினியம் சட்டப்பிரிவு 109) படி நிரூபிக்கும் சுமை அவர் மீதே மாறும் என்றும் தெரிவிக்கப்பட்டது.

நீதிமன்றம் முதலில் சூழ்நிலை சான்றுகள் தொடர்பான நிலையான கோட்பாட்டை Sharad Birdhichand Sarda v. State of Maharashtra (1984) 4 SCC 116 தீர்ப்பை மேற்கோள் காட்டி வலியுறுத்தியது — குற்றத்தை முடிவு செய்யும் சூழ்நிலைகள் முழுமையாக நிரூபிக்கப்பட வேண்டும், அவை குற்றம் என்ற ஒரே அனுமானத்துடன் மட்டுமே பொருந்த வேண்டும், முடிவான தன்மை கொண்டதாக இருக்க வேண்டும், மற்ற அனைத்து சாத்தியங்களையும் நீக்க வேண்டும், மேலும் குற்றமற்ற நிலைக்கு இடமளிக்-காத முழுமையான சங்கிலியாக அமைய வேண்டும். இக்கோட்-பாட்டை அடிப்படையாகக் கொண்டு மூன்று குற்றச்சான்றுகளையும் நீதி-மன்றம் தனித்தனியாக ஆய்வு செய்தது.

முதலாவதாக, பணப் பறிமுதல் தொடர்பாக கடுமையான முரண்பாடு இருந்தது. விசாரணை அதிகாரி எதிர்-விசாரணையில், பறிமுதல் நேரத்தில் 46,000 ரூபாய் எனக் குறிக்கப்பட்டி-ருந்தாலும், நீதிமன்றத்தில் எண்ணிய-போது அது 46,145 ரூபாயாக இருந்ததை ஒப்புக்கொண்டார்; கூடுதல் 145 ரூபாய் தொடர்பாக எந்தப் பதிவும் இல்லை. இதனால் பறிமுதலின் உண்மைத்தன்மையே சந்தேகத்திற்கு உள்ளானது. மேலும், பணத்திற்கும் குற்றத்திற்கும் இடையேயான தொடர்-பை நிறுவும் நம்பகமான சான்று இல்லாத நிலையில், வெறும் பணப் பறிமுதல் மட்டும் குற்றச்சான்றாகாது என்று நீதிமன்றம் கூறியது.

இரண்டாவதாக, இரத்தக் கறை படிந்த சட்டையின் பறிமுதலும் நம்பகத்-தன்மை அற்றது எனக் கண்டறியப்-

பட்டது. சம்பவ நாள் முதல் கைது வரை மேல்முறையீட்டாளர் சுதந்திர-மாக (free bird) இருந்ததால், அத்தகைய குற்றச்சான்று சட்டையை எரித்து அழிக்காமலோ அல்லது கறைகளைத் துவைத்து நீக்காமலோ, இரும்புப் பெட்டியில் மிகக் கவனமாக மறைத்து வைப்பது இயற்கைக்கு முரணானது என்று நீதிமன்றம் கூறியது. மேலும், தடயவியல் அறிக்கை (FSL Report) ஏற்கத்தக்கதாக இருக்க, பறிமுதல் முதல் ஆய்வகம் வரையிலான காவல் காப்பகச் சங்கிலி முழுமையாக நிரூபிக்கப்பட வேண்டும். ஆனால் இவ்வழக்கில், மால்கானா பொறுப்-பாளர் மற்றும் கேரியர் காவலரின் சாட்சியங்களுக்கிடையே, மாதிரிகள் ஆய்வகத்திற்கு அனுப்பப்பட்ட தேதி குறித்து கடுமையான முரண்பாடு இருந்தது; மால்கானா பதிவேட்டில் (Ex.D-3) 12.03.2010 எனக் குறிக்கப்-பட்டிருந்தது இரு சாட்சிகளின் வாக்குமூலங்களையும் தகர்த்தது. ஆய்-வகத்திலிருந்து மாதிரிகள் திருப்பி அனுப்பப்பட்டதற்கான காரணத்தை அரசு விளக்கத் தவறியது, காவல் காப்பகச் சங்கிலியை மீறியது.

இந்த நிலைப்பாட்டிற்கு ஆதாரமாக, தடயவியல்/DNA அறிக்கை ஏற்கத்தக்க-தாக இருக்க முறிவற்ற காவல் காப்பகச் சங்கிலி நிரூபிக்கப்பட வேண்டும் என்ற Karandeep Sharma v. State of Uttarak-hand 2025 SCC OnLine SC 773 தீர்ப்பையும், பறிமுதல் செய்யப்பட்ட பொருளில் உள்ள இரத்தப் பிரிவு இறந்தவரின் இரத்தப் பிரிவுடன் பொருந்தினாலும், அது மட்டும் — வேறு உறுதிப்படுத்தும் சான்றுகள் இன்றி — குற்றத்துடன் தொடர்பை நிறுவப் போதாது என்ற Allarakha Habib Memon v. State of Gujarat (2024) 9 SCC 546 (மற்றும் அதில் மேற்கோள் காட்டப்பட்ட Mustkeem v. State of Rajasthan) தீர்ப்புகளையும் நீதிமன்றம் மேற்கோள் காட்டியது. இதன்படி, காவல் காப்பகச் சங்கிலி நிரூபிக்கப்படாத நிலையில் தடய-வியல் அறிக்கை (Ex.P-49) பயனற்ற காகிதமாகிவிட்டது.

மூன்றாவதாக, அழைப்பு விவரப் பதிவுகள் தொடர்பாக, மின்னணு சான்று (computer output) ஏற்கத்தக்-கதாக இருக்க சட்டப்பிரிவு 65-B(4)-ன் கீழான சான்றிதழ் கட்டாயம் என்று

நீதிமன்றம் தெளிவுபடுத்தியது. இதற்கு Anvar P.V. v. P.K. Basheer (2014) 10 SCC 473 மற்றும் Arjun Panditrao Khotkar v. Kailash Kushanrao Gorantyal (2020) 7 SCC 1 தீர்ப்புகளை மேற்கோள் காட்டி, இச்சான்றிதழ் ஏற்புடைமைக்கான முன்நிபந்தனை என்றும், அதற்குப் பதிலாக வாய்மொழி சான்று போதாது என்றும் வலியுறுத்தியது. இவ்வழக்கில் 65-B சான்றிதழ் நிரூபிக்கப்படாததால் அழைப்பு விவரப் பதிவுகள் சான்றாக ஏற்கத்தகாதவை ஆயின.

இதன் அடிப்படையில், மூன்று குற்றச்சான்றுகளுமே நம்பகமான, ஏற்கத்தக்க சான்றுகளால் நிரூபிக்கப்படவில்லை என்றும், அவை குற்றத்தை நோக்கி சுட்டிக்காட்டும் முறிவற்ற சங்கிலியை உருவாக்கவில்லை என்றும் நீதிமன்றம் முடிவு செய்தது. எனவே, விசாரணை நீதிமன்றமும் உயர்நீதிமன்றமும் அளித்த தண்டனைத் தீர்ப்புகள் ரத்து செய்யப்பட்டு, மேல்முறையீட்டாளர் பூரண்மால் விடுதலை செய்யப்பட்டார். இணை-குற்றவாளியின் SLP தள்ளுபடி செய்யப்பட்டிருந்தாலும், ஒவ்வொரு வழக்கும் அதன் தனிச் சிறப்பு அம்சங்கள் மற்றும் சான்றுகளின் அடிப்படையில் தனித்தனியாகவே தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும் என்றும் நீதிமன்றம் தெளிவுபடுத்தியது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், **"சூழ்நிலை சான்றுகளின் அடிப்படையிலான தண்டனை, ஒவ்வொரு குற்றச்சான்றும் நம்பகமான, ஏற்கத்தக்க சான்றால் நிரூபிக்கப்பட்டு முறிவற்ற சங்கிலியாக அமையும்போது மட்டுமே நிலைநிற்கும்; 65-B சான்றிதழ் இல்லாத மின்னணு சான்றும், காவல் காப்பகச் சங்கிலி நிரூபிக்கப்படாத தடயவியல் அறிக்கையும், தொடர்பு நிறுவப்படாத பறிமுதலும் குற்றத்தை நிறுவ போதாது"** என்ற முக்கியமான சட்டக் கொள்கையை உச்சநீதிமன்றம் மீண்டும் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

IN THE SUPREME COURT OF INDIA

FULL BENCH

Criminal Appeal (arising out of SLP (Crl.) No. 1977 of 2026)

Pooranmal Vs The State of Rajasthan and Another

Coram: Justice Vikram Nath, Justice Sandeep Mehta & Justice N.V. Anjaria

Date: 10.03.2026

Citation: (2026) INSC 217 : (2026) 3 SCR 314 : (2026) 2 RCR(Criminal) 91

#4#

SARFAESI சட்டத்தின் கீழ் கடன் மீட்பு தீர்ப்பாயம் (DRT) பிறப்பித்த உத்தரவை எதிர்த்து, சட்டப்பூர்வ மேல்முறையீட்டு வழி (DRAT) இருக்கும்போது, சரத்து 226-ன் கீழ் நேரடியாக நீதிப்பேராணை மனு தாக்கல் செய்ய முடியுமா?

இவ்வழக்கில், மனுதாரர்கள் சுதா ஆர்.கே. மற்றும் ரஞ்சித் குமார், SARFAESI சட்டப்பிரிவு 14-ன் கீழ் பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவை எதிர்த்து,

சென்னை கடன் மீட்பு தீர்ப்பாயம்-III-ல் S.A.No.612 of 2024 எனும் மனுவை தாக்கல் செய்திருந்தனர். 24.12.2025 அன்று தீர்ப்பாயம் ஒரு நிபந்தனை உத்தரவை பிறப்பித்து, மனுதாரர்கள் 20.01.2026-க்குள் ரூ.6 லட்சம் செலுத்த வேண்டும் என்றும், அவ்வாறு செலுத்தினால் சட்டப்பிரிவு 14 உத்தரவுக்கு இடைக்கால தடை வழங்கப்படும் என்றும், தவறினால் இடைக்கால உத்தரவு தானாகவே ரத்தாகும் என்றும் தெரிவித்தது.

மனுதாரர்கள் 19.01.2026 அன்று RTGS மூலம் தொகையைச் செலுத்தியதாகவும், ஆனால் பிரதிவாதி வங்கி அதை ஏற்காமல் அதே நாளில் திருப்பி அனுப்பியதாகவும் கூறினர். பின்னர் 20.01.2026 அன்று வரைவோலை (demand draft) மூலம் பதிவுத் தபாலில் தொகை அனுப்பப்பட்டு பிரதிவாதியால் பெறப்பட்டாலும், அதையும் உடனடியாக திருப்பி அனுப்பியதாக மனுதாரர்கள் தெரிவித்தனர். நிபந்தனை உத்தரவைப் பின்பற்றியிருந்தும், பிரதிவாதி 25.01.2026 அன்று சொத்தை நேரடி அனுபவத்திற்கு எடுத்துக்கொண்டதாக மனுதாரர்கள் குற்றம்சாட்டினர். மேலும், 29.01.2026 அன்று தீர்ப்பாயத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட உத்தரவு (docket order), வெளிப்படையாக நீதிமன்றத்தில் வாய்மொழியாகக் கூறப்பட்டதற்கு முற்றிலும் மாறுபட்டது என்றும், அத்தகைய தவறான உத்தரவின் அடிப்படையிலேயே பிரதிவாதி வங்கி நடவடிக்கைகளைத் தொடர்வதாகவும் மனுதாரர்கள் வாதிட்டனர். இதனையே எதிர்த்து, தீர்ப்பாய நடவடிக்கைகளை ரத்து செய்யக் கோரி இந்த நீதிப்பேராணை மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

மனுவின் நிலைத்தன்மை (maintainability) குறித்து நீதிமன்றம் கேள்வி எழுப்பியபோது, மனுதாரர்கள் தரப்பில், தீர்ப்பாயத்தின் உத்தரவுகள் முற்றிலும் தவறான புரிதலின் அடிப்படையிலானவை என்பதால், இவ்வழக்கு நீதிப்பேராணை அதிகார வரம்பைப் பயன்படுத்த நியாயப்படுத்தும் விதிவிலக்கான வழக்காகும் என்று வாதிடப்பட்டது.

நீதிமன்றம், தீர்ப்பாயத்தின் உத்தரவுகளால் பாதிக்கப்பட்ட எவரும் SARFAESI சட்டப்பிரிவு 18-ன் கீழ்,

உத்தரவைப் பெற்ற முப்பது நாட்களுக்குள் கடன் மீட்பு மேல்முறையீட்டுத் தீர்ப்பாயத்தை (DRAT) அணுகலாம் என்று சுட்டிக்காட்டியது. SARFAESI சட்டம் கடன் மீட்பு மற்றும் பிணை உரிமைகளை நடைமுறைப்படுத்துவதற்கான ஒரு முழுமையான, தன்னிறைவான சட்டத்தொகுப்பு என்பதும், வலுவான மற்றும் பயனுள்ள சட்டப்பூர்வ வழி இருக்கும்போது அரசியலமைப்பு நீதிமன்றங்கள் மிகுந்த கட்டுப்பாட்டுடன் செயல்பட்டு நீதிப்பேராணை மனுக்களை ஏற்க மறுக்க வேண்டும் என்பதும் உச்சநீதிமன்றத்தால் மீண்டும் மீண்டும் உறுதிப்படுத்தப்பட்டுள்ளது என்று கூறியது.

இந்த நிலைப்பாட்டிற்கு ஆதாரமாக, K. Sreedhar v. Raus Constructions (P) Ltd (2023) 11 SCC 169 தீர்ப்பை நீதிமன்றம் மேற்கோள் காட்டியது. அதில், தீர்ப்பாயத்தின் உத்தரவை எதிர்த்து DRAT-ல் மேல்முறையீடு செய்யும் சட்டப்பூர்வ வழி இருந்தும், அதற்குத் தேவையான 25% முன்வைப்பைத் தவிர்ப்பதற்காக நேரடியாக உயர்நீதிமன்றத்தில் நீதிப்பேராணை மனு தாக்கல் செய்வது, மேல்முறையீட்டு விதிமுறையைச் சுற்றி வளைத்து தவிர்ப்பதற்கு அனுமதிப்பதாகும் என்றும், அத்தகைய மனுவை உயர்நீதிமன்றம் ஏற்கக்கூடாது என்றும் உச்சநீதிமன்றம் கூறியிருந்தது. நீதிப்பேராணை நீதிமன்றங்கள் தீர்ப்பாயத்தின் இறுதி அல்லது இடைக்கால உத்தரவுகளுக்கு எதிரான நீதிப்பேராணை மனுக்களை வழக்கமாக ஏற்றுக்கொண்டால், கடன் தவறியவர்கள் முன்வைப்பு கடமையிலிருந்து தப்பித்து நீதிபரிசீலனை பெற வழிவகுக்கும்; இது சட்டப்பிரிவு 18-ஐ முற்றிலும் பயனற்றதாக்கிவிடும் என்று நீதிமன்றம் வலியுறுத்தியது.

இவ்வழக்கில், வெளிப்படையாக வாய்மொழியாகக் கூறப்பட்டதற்கு மாறாக docket-ல் உத்தரவு பதிவு செய்யப்பட்டது என்ற மனுதாரர்களின் குறை முற்றிலும் ஒரு உண்மை சார்ந்த கேள்வி (factual question) என்றும், அத்தகைய உண்மை சார்ந்த சிக்கல்களை மதிப்பிட்டு, மீறல் நிரூபிக்கப்பட்டால் அத்தகைய உத்தரவுகளை ரத்து செய்வது உட்பட முழுமையான பரிகாரம் வழங்கும்

அதிகாரம் DRAT-க்கு உண்டு என்றும் நீதிமன்றம் கூறியது. அதிகார வரம்பின் முழுமையான இன்மை அல்லது இயற்கை நீதி மீறல் போன்ற எந்த விதிவிலக்கான சூழ்நிலையும் இவ்வழக்கில் நிறுவப்படவில்லை என்பதால், சட்டப்பூர்வ மேல்முறையீட்டு வழியைத் தவிர்ப்பதற்கு எந்த நியாயமும் இல்லை என்று தெளிவுபடுத்தியது.

இதன் அடிப்படையில், மாற்று, பயனுள்ள சட்டப்பூர்வ பரிகாரம் இருப்பதால் இந்த நீதிப்பேராணை மனு நிலைக்கத்தக்கதல்ல என்று நீதிமன்றம் கூறி, மனுவைத் தள்ளுபடி செய்தது. எனினும், மனுதாரர்கள் இரண்டு வாரங்களுக்குள் சட்டப்பிரிவு 18-ன் கீழ் DRAT-ல் முறையான மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யலாம் என்றும், அவ்வாறு தாக்கல் செய்தால் அனைத்து சட்டப்பூர்வ நிபந்தனைகளுக்கும் உட்பட்டு, DRAT அதை அதன் தகுதியின் அடிப்படையில் பரிசீலித்து தீர்வு காண வேண்டும் என்றும் நீதிமன்றம் அனுமதி வழங்கியது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், **"SARFAESI சட்டம் ஒரு முழுமையான, தன்னிறைவான சட்டத்தொகுப்பு என்பதால், தீர்ப்பாயத்தின் உத்தரவுகளை எதிர்த்து சட்டப்பிரிவு 18-ன் கீழ் DRAT-ல் மேல்முறையீடு செய்யும் மாற்று, பயனுள்ள வழி இருக்கும்போது, சரத்து 226-ன் கீழ் நேரடி நீதிப்பேராணை மனு நிலைக்கத்தக்கதல்ல; அதிகார வரம்பின்மை அல்லது இயற்கை நீதி மீறல் போன்ற விதிவிலக்கான சூழ்நிலை நிரூபிக்கப்பட்டால் மட்டுமே நீதிப்பேராணை வழி திறக்கும்"** என்ற முக்கியமான சட்டக் கொள்கையை உயர்நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

W.P.No.17415 of 2026 and W.M.P.Nos.18891, 18894 and 18896 of 2026

Sudha RK & Ranjith Kumar Vs IIFL Home Finance Ltd

Coram: The Hon'ble Chief Justice Mr. Sushrut Arvind Dharmadhikari & Justice G. Arul Murugan

Date: 01.06.2026

Citation: 2026:MHC:1809

#5#

வாடகை ஒப்பந்தத்தைப் பதிவு செய்யாத நிலையில், வாடகைக்கு விடுபவர் அல்லது வாடகைதாரர் — தமிழ்நாடு நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் ஒழுங்குமுறைச் சட்டம், 2017-இன் கீழ் வாடகை ஆணையர், வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் அதிகார வரம்பை அணுக முடியுமா? பதிவு செய்யப்பட்ட ஒப்பந்தம் என்பது நீதியின் கதவுகளைத் திறக்கும் கட்டாய "நுழைவுச் சீட்டா"?

இந்த வழக்கு, தமிழ்நாடு நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகை-தாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் ஒழுங்குமுறைச் சட்டம், 2017 (TNRRRLT Act, 2017)-இன் சட்டப்பிரிவு 4-இன் கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் கட்டாயமா என்பது குறித்து இரு தனி

நீதிபதிகளின் முரண்பட்ட தீர்ப்புகளுக்கு இடையேயான மோதலைத் தீர்க்க, நீதியர் ஈராயம் (Division Bench) முன்பு வைக்கப்பட்டது. குறிப்பாக, "பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் இல்லாமல் இச்சட்டத்தின் நீதிக் கதவுகள் மூடப்பட்டதாகவே இருக்குமா?" என்பதே இவ்விடயத்தின் மைய கேள்வியாக இருந்தது.

நீதிமன்றம் முதலில் வாடகைச் சட்டங்களின் வரலாற்றுப் பின்னணியை விவரித்தது. இரண்டாம் உலகப் போர் காலத்தில் வீட்டுப் பற்றாக்குறையைச் சமாளிக்க 1941 வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு உத்தரவாகத் தொடங்கி, 1946 சட்டம், பின்னர் தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாடு) சட்டம், 1960 வரை வளர்ந்தது. இந்தப் பழைய சட்டம் வெளியேற்ற வழக்குகளில் நில உரிமையாளர்களுக்கு அளவற்ற வழக்குச் சுமையை ஏற்படுத்தியதால், மத்திய அரசின் "அனைவருக்கும் வீடு" திட்டத்தின் கீழ் முன்மொழியப்பட்ட மாதிரி வாடகைச் சட்டத்தின் அடிப்படையில், தமிழ்நாடு முதன்முதலில் புதிய 2017 சட்டத்தை இயற்றியது. இதன் மூலம் சட்டப்பூர்வ வாடகை உறவு (statutory tenancy) என்பது ஒப்பந்த அடிப்படையிலான வாடகை உறவாக (contractual tenancy) மாறியது — இது ஒரு முழுமையான கோட்பாட்டு மாற்றம் என நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

புதிய சட்டத்தின் மையக் கருவே எழுத்துப்பூர்வமான, பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம்தான் என்பதை நீதிமன்றம் வலியுறுத்தியது. பதிவு என்பது வெறும் நடைமுறை சம்பிரதாயம் அல்ல; அது சட்டத்திட்டத்தின் அடித்தளம் என்றும், "பதிவு என்பது உறுதிப்பாட்டின் கேடயமே தவிர, வெளியேற்றத்தின் வாளல்ல" என்றும் தெளிவாகக் கூறியது. இக்கடமை வாடகைக்கு விடுபவர் மற்றும் வாடகைதாரர் இருவரையும் இணைந்து பிணைக்கும் பொறுப்பாகும்.

இந்தச் சட்டத்தின் அரசியலமைப்புச் செல்லுபடித்தன்மை, முதல் ஈராயம் **Balaji v. Principal Secretary to Government (2024 (2) LW 819)** வழக்கில் உறுதிசெய்யப்பட்டது; அங்கு பதிவு கட்டாயம் என்றும், சட்டப்பிரிவுகள் 4 மற்றும் 4-A இச்சட்டத்தின்

நோக்கங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும் வகையில் எல்லைப்படுத்தி வாசிக்கப்பட வேண்டும் என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டது. மேலும், வாடகைக் காலத்திற்குப் பதிவின் தேவை குறித்து, **V. Dhanapal Chettiar v. Yesodai Ammal (1979) 4 SCC 214** என்ற உச்சநீதிமன்ற ஏழு நீதிபதிகள் அரசிய-லமைப்பு அமர்வின் தீர்ப்பையும் நீதிமன்றம் மேற்கோள் காட்டியது.

முரண்பட்ட தனி நீதிபதி தீர்ப்புகளையும் நீதிமன்றம் ஆய்வு செய்தது. **V. Manimeghalai v. Selvaraj Kannan** வழக்கில், பதிவு செய்யாதது வழக்கின் தகுதியை (maintainability) பாதிக்காது எனத் தீர்ப்பளிக்கப்பட்-டது; ஆனால் **Jayalakshmi v. Kumaresan** வழக்கில், சட்டப்பிரிவு 4(1)-இன் கீழ் எழுத்துப்பூர்வ ஒப்பந்தம் இல்லாதது வழக்கை பாதிக்கும் என நேர் எதிரான கருத்து வெளிப்ப-டுத்தப்பட்டது. **S. Muruganantham v. J. Joseph, Andal v. Lawrence Swami Das, Lalit Kumar v. Premula Jain** ஆகிய வழக்குகளிலும் வேறுபட்ட நிலைப்பாடுகள் எடுக்கப்பட்டிருந்தன. ஒரு சட்டம் ஒரு செயலைச் செய்ய குறிப்பிட்ட முறையை வகுத்திருந்தால், அது அந்த முறையில் மட்டுமே செய்யப்பட வேண்டும் அல்லது செய்யவே கூடாது என்ற **Taylor v. Taylor** கோட்பாட்டையும் நீதி-மன்றம் அடிப்படையாகக் கொண்டது.

நீண்ட ஆய்வுக்குப் பிறகு, சட்டத்தின் நோக்கம், தெளிவான சட்ட ஆணை, மற்றும் எழுத்துப்பூர்வ பதிவு ஒப்பந்-தத்தின் நோக்கம் ஆகியவற்றைக் கருத்தில் கொண்டு, வாடகை ஆணை-யரின் அதிகார வரம்பை அணுக பதிவு கட்டாயம் என்று நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது. இது சட்டம் நடைமுறைக்கு வருவதற்கு முன்பு உருவான வாடகை உறவுகளுக்கும், பின்பு உருவானவற்றுக்கும் சமமாகப் பொருந்தும். சட்டத்திற்கு முந்தைய வாடகை உறவுகளைப் பதிவு செய்ய வழங்கப்பட்ட 575 நாட்கள் இடைநிலைக் காலம் (06.01.2020 முதல்) ஏற்கனவே முடிந்துவிட்டதால், தற்போது பதிவு செய்யப்பட்ட ஒப்பந்தம் ஒரு இன்றியமையாத தேவையாகும். சமநீதி (equity) சட்டத்திற்கு அடிப-ணிந்ததே; அது ஒரு தெளிவான சட்ட ஆணையை மீற பயன்படுத்த முடியாது என்றும் நீதி-

மன்றம் கூறியது. இருப்பினும், பதிவு செய்யப்படாத நிலையில் நீதியின் கதவுகள் முழுமையாக மூடப்படுவ-தில்லை என்பதையும் நீதிமன்றம் தெளிவுபடுத்தியது — பாதிக்கப்பட்ட தரப்பினர் தகுந்த உரிமையியல் நீதிமன்றத்தை (Civil Court) அணுகி பொது சட்டப் பரிகாரம் பெறலாம்.

இறுதியாக, நீதிமன்றம் இந்த வழக்கை ஆறு உத்தரவுகளுடன் தீர்ப்பளித்தது. முதலாவதாக, இச்சட்டத்தின் அதிகார வரம்பை அணுக பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் கட்டாயம். இரண்-டாவதாக, Actus Curiae Neminem Gravabit கோட்பாட்டின்படி, ஏற்க-னவே தீர்ப்பளிக்கப்பட்ட வழக்குகள் மீண்டும் திறக்கப்படாது; நிலுவை வழக்குகள் பதிவு இல்லை என்பதற்-காக மட்டும் தள்ளுபடி செய்யப்ப-டாமல் தகுதி அடிப்படையில் தீர்மா-னிக்கப்பட வேண்டும். மூன்றாவதாக, பதிவு இல்லாமலும் மனுக்களை எண் இட வழிவகுத்த V. Manimeghalai உத்தரவு ரத்து; இனி பதிவு இல்லாமல் எந்த மனுவும் ஏற்கப்படாது. நான்கா-வதாக, நடப்பு வாடகை உறவுகளில் பதிவு செய்யாதவர்கள், இச்சட்டத்-தைப் பயன்படுத்த ஒப்பந்தத்தைப் பதிவு செய்து முடிக்க வேண்டும். ஐந்தாவதாக, இனி பதிவு செய்யத் தவறினால், இச்சட்டத்தின் கீழ் பரிகாரம் கோர அதிகார வரம்பை அணுக முடியாது. ஆறாவதாக, இந்த உத்தரவை தலைமை நீதிபதியின் அனுமதிக்குப் பின், மாநில நீதித்துறை அதிகாரிகளுக்கு அனுப்ப பதிவகம் பணிக்கப்பட்டது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், "**தமிழ்நாடு நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாட-கைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் ஒழுங்குமுறைச் சட்டம், 2017-இன் கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் என்பது நீதியை அணுகும் கட்டாய நுழைவுச் சீட்டு; அது வாடகை உறவு சட்டத்திற்கு முன்பு உருவானாலும், பின்பு உருவா-னாலும் பொருந்தும். பதிவு செய்யா-தவர்களுக்கு இச்சட்டத்தின் கீழ் வழக்கு செல்லாது என்றாலும், உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் பொது சட்டப் பரிகாரம் என்றும் திறந்தே உள்ளது**" என்ற முக்கியமான சட்டக் கொள்கையை உயர்நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்-ளது.

BEFORE THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

C.R.P.(MD) Nos. 2451 and 2439 of 2025

Hemalatha Vs Jeevanantham & Ors (and connected matter)

Coram: Dr. Justice G. Jayachandran & Justice K.K. Ramakrishnan

Reserved on: 11.02.2026 | Pronounced on: 01.06.2026

Citation: 2026 (4) CTC 39

#6#

சொத்தில் உரிமை நலன் கொண்ட ஒருவர் அச்சொத்து தொடர்பான ஆவணத்தில் சாட்சியாகக் கையொப்பமிட்டால், அதன் உள்ளடக்கத்தை அவர் அறிந்து ஒப்புக்கொண்டார் என்ற முன்அனுமானம் எழுமா; வருவாய் பதிவுகளை மட்டும் அடிப்படையாகக் கொண்டு உரிமை விளம்புகை வழங்க முடியுமா?

இவ்வழக்கில், பண்ருட்டி மாவட்ட முன்சீப் நீதிமன்றத்தில் வாதிகள் தாக்கல் செய்த வழக்கு, வழக்குச் சொத்துகள் மீதான தங்கள் உரிமையை விளம்புகை செய்யவும், பிரதிவாதிகள் தங்கள் அமைதியான அனுபவ உரிமையில் தலையிடாமல் நிரந்தர தடையுத்தரவு பெறவும் தொடரப்பட்டது. வாதிகளின் கூற்றுப்படி, வழக்குச் சொத்துகள் சீதாராம பிள்ளை மற்றும் ரங்கநாத பிள்ளை ஆகிய இரு சகோதரர்களின் பரம்பரைச் சொத்துகள்; அவை அவர்களது பாட்டனார் கஞ்சமலை பிள்ளை வழியாக, மகன் பச்சை பிள்ளை மூலம் வந்தவை. இரு சகோதரர்களும் இறந்தபின் சொத்து வாதிகளுக்கு வந்தது; பிரதிவாதிகள் சொத்தை தங்களுக்கு விற்குமாறு வற்புறுத்தி, அதற்கு மறுத்தபோது பலவந்தமாக அனுபவ உரிமையைக் கைப்பற்ற முயன்றதே வழக்கிற்கான காரணமாயிற்று.

பிரதிவாதிகள் தரப்பில், சொத்து பரசுராம பிள்ளைக்கு உரியது என்றும், அவரது மூன்று மகன்களுக்கிடையே நடந்த பாகத்தில் வழக்குச் சொத்து குமாரசாமி பிள்ளைக்கு ஒதுக்கப்பட்டது என்றும், அவரது மகன் சுப்புராய பிள்ளைக்கு செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் மூலம் சென்று, சுப்புராய பிள்ளை 29.07.1956 அன்று உயில் எழுதி தன் மகன்களான பழனிசாமி மற்றும் கண்ணனுக்கு அளித்தார் என்றும் வாதிடப்பட்டது. கண்ணன் வாரிசின்றி இறந்ததால் பழனிசாமியே முழு உரிமையாளர் ஆனார்; அவரது மகன்களான 1 மற்றும் 2ஆம் பிரதிவாதிகள் 01.12.1989 அன்று இரண்டாம் இலக்கச் சொத்தை 4ஆம் பிரதிவாதிக்கு விற்று, அதே நாளில் பரிவர்த்தனை ஆவணமும் செய்ததாகக் கூறப்பட்டது. மேலும், 4ஆம் பிரதிவாதி இரண்டாம் சொத்தை ராஜாங்கம் என்பவருக்கு பதிவு செய்யப்படாத வாடகை ஒப்பந்தம் மூலம் விட்டுள்ளதால், அவர் அவசியமான தரப்பினர்; அவரை சேர்க்காததால் வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என்றும் வாதிடப்பட்டது.

விசாரணை நீதிமன்றம் வழக்கை ஏற்று உத்தரவிட்டது; கடலூர் சார்பு நீதிமன்றமும் மேல்முறையீடுகளைத் தள்ளுபடி செய்தது. இதனை எதிர்த்தே

இந்த இரண்டாம் மேல்முறையீடுகள் தாக்கல் செய்யப்பட்டன.

வழக்குரைகள் போதுமானதாக இல்லை என்ற வாதத்தை நீதிமன்றம் நிராகரித்தது. கிராமப்புற வழக்குரைகளை மிக நுட்பமாக விளக்குவது நீதியை மறுப்பதாக அமையும் என்று Mohd Zahoor Ali Khan v. Mussumat Thakooranee Rutta Koer (1867) 11 MIA 468, Secretary for State for India-in-Council v. Laxmibai, AIR 1923 PC 6, Devasahayam v. P.Savithramma, (2005) 7 SCC 653 மற்றும் Des Raj v. Bhagat Ram, (2007) 2 SCC 641 ஆகிய தீர்ப்புகளை மேற்கோள் காட்டி நீதிமன்றம் கூறியது. S.B. Noronah v. Prem Kumari Khanna, (1980) 1 SCC 52 தீர்ப்பில் நீதியரசர் கிருஷ்ணய்யர், வழக்குரைகள் சட்டங்கள் அல்ல; அவற்றை விளக்கும்போது பொது அறிவைக் கைவிடக்கூடாது எனக் கூறியதையும் சுட்டிக்காட்டியது. சொத்து பரம்பரைச் சொத்து என வாதிகள் கூறியுள்ளதும், அதே கருத்தை பிரதிவாதிகளும் ஒப்புக்கொண்டுள்ளதும் இருக்கும்போது, அவசியமான வழக்குரைகள் இருப்பதாகவே கருதப்படும் என்றது. அவசியமான தரப்பினரை சேர்க்காதது குறித்த வாதத்தை உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் சட்டப்பிரிவு 99-ஐ சுட்டிக்காட்டி நிராகரித்த நீதிமன்றம், குத்தகைக்கு விடுபவரான 4ஆம் பிரதிவாதி வழக்கில் தரப்பினராக இருக்கும்போது, அவரிடமிருந்து உரிமை கோரும் வாடகைதாரருக்கு அதிக பாதுகாப்பு கிடையாது என்றது; மேலும் இந்த வாதம் முதல் மேல்முறையீட்டு காரணங்களிலேயே எழுப்பப்படவில்லை என்றும் பதிவு செய்தது.

இரண்டாம் இலக்கச் சொத்து (S.No.588/3) குறித்து, பிரதிவாதிகள் நம்பியிருந்த விற்பனை ஆவணம் மற்றும் பரிவர்த்தனை ஆவணம் இரண்டும் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்படுவதற்கு மூன்று நாட்களுக்கு முன், அதாவது 01.12.1989 அன்று, ஒரே நாளில் செய்யப்பட்டவை என்பதை நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்டியது. வழக்கு தொடுப்பதற்குச் சற்று முன் உருவாக்கப்படும் ஆவணங்கள் பொதுவாக சந்தேகத்துடனேயே பார்க்கப்பட வேண்டும் என்றும், ஆவணம் ஆவணச்சான்றாகக் குறிக்கப்பட்டதால் மட்டுமே

அதன் உள்ளடக்கம் உண்மையானது என தானாகவே நிரூபிக்கப்படாது என்றும் கூறியது; விற்பனை ஆவணத்தில் விற்பவரின் உரிமை வரலாறு பதியப்படாதது மேலும் சந்தேகத்தை வலுப்படுத்தியது.

முக்கியமான சட்டப் பகுதியாக, ஆவணத்தில் சாட்சியாகக் கையொப்பமிடுவதன் விளைவை நீதிமன்றம் விரிவாக ஆய்வு செய்தது. வாதிகளின் முன்னோர்களான கஞ்சமலை பிள்ளை மற்றும் பச்சை பிள்ளை லக்ஷ்மி நாராயண செட்டியாருக்கு எழுதிய அடமான ஆவணம் (Ex.A10) மற்றும் கஞ்சமலை பிள்ளை M/s.EID Parry நிறுவனத்திற்கு எழுதிய அடமான ஆவணம் (Ex.A11) — இவை இரண்டும் ஆறு தசாப்தங்களுக்கு முந்தையவை. Ex.A11-ல் குமாரசாமி பிள்ளையின் மகன்களான ஆதிமூல பிள்ளை மற்றும் சரவண பிள்ளை சாட்சிகளாகக் கையொப்பமிட்டிருந்தனர். Kandasami Pillai v. Rangasami Nainar, (1912) 23 MLJ 301, Narayana Aiyar v. Rama Aiyar, (1915) ILR 38 MAD 396, Nayakammal v. Munuswami Mudaliar, (1924) 20 LW 222, Ramaswamy Gounder v. Ananthapadmanabha Iyer, 1967 SCC OnLine Mad 269, Jagannatham Pillai v. Kunjithapatham Pillai, AIR 1972 Mad 390 ஆகிய தொடர் தீர்ப்புகளை ஆய்வு செய்த நீதிமன்றம், சொத்தில் உறுதியான நலன் கொண்ட ஒருவர் அச்சொத்து தொடர்பான ஆவணத்தில் சாட்சியா-கக் கையொப்பமிட்டால், அதன் உள்ளடக்கத்தை அறிந்து ஒப்புக்கொண்டார் என்ற முன்அனுமானம் எழும் என்றது. K.A.Selvanachi v. Dr.S.R.Sekar, (2003) 1 CTC 745 (DB) தீர்ப்பில் Kandasami மற்றும் Narayana தீர்ப்புகள் தனி நீதியரசரால் வழங்கப்பட்டவை என தவறாகக் கருதப்பட்டுள்ளது என்பதையும், உண்மையில் அவை நீதியர் ஈராயம் (Division Bench) தீர்ப்புகள் என்பதையும் சுட்டிக்காட்டியது. Badri Narayanan v. Rajabhagyathammal, (1996) 7 SCC 101 தீர்ப்பில் உச்ச நீதிமன்றம், சாட்சிக் கையொப்பம் உண்மை சார்ந்த முன்அனுமானத்தை உருவாக்கும் என்றும், அதன் வலிமை ஒவ்வொரு வழக்கின் சூழலைப் பொறுத்தது என்றும் கூறியது; எனவே Kandasami Pillai

தீர்ப்பின் கோட்பாடு இன்றும் நடைமுறையில் உள்ளது. Matadeen Roy v. Mussodun Singh, (1868) 10 W.R. (C.R.) 293 தீர்ப்பையும் மேற்கோள் காட்டி, நெருங்கிய உறவினர் ஒருவர் மற்றொரு உறவினரின் ஆவணத்தில் இட்ட கையொப்பத்தை, முற்றிலும் அந்நியர் இட்ட கையொப்பம் போல கருத முடியாது என்றது. எனவே, Ex.B1 பாகப்பத்திரத்தின்படி சொத்து குமாரசாமி பிள்ளைக்கு ஒதுக்கப்பட்டிருந்தால், அவரது மகன்கள் அதே சொத்து குறித்து கஞ்சமலை பிள்ளை எழுதிய அடமான ஆவணத்தில் சாட்சியாகக் கையொப்பமிட்டிருக்க வாய்ப்பில்லை என நீதிமன்றம் கருதியது.

மேலும், Ex.B1 பரசுராம பிள்ளையின் மூன்று மகன்களுக்கு இடையேயான பாகம் அல்ல; குமாரசாமி பிள்ளையின் மகன்களுக்கு இடையேயான ஆவணம் மட்டுமே. அதில் உரிமை வரலாறு பதியப்படவில்லை; அதற்கு முந்தைய பாகம் நிரூபிக்கப்படாத நிலையில், அதன் அடிப்படையில் தனி உரிமை கோர முடியாது என்றது. எல்லை விவரங்களை (boundary recitals) ஆதாரமாகக் கொள்ளும் வாதத்தை V.A.Amiappa Nainar v. Anamalai Chettiar, 1971 SCC OnLine Mad 30 நீதியர் ஈராயம் தீர்ப்பையும், Thyagarajan Chetty v. Narayana Thevan, AIR 1940 Mad 450 தீர்ப்பையும் சுட்டிக்காட்டி நிராகரித்த நீதிமன்றம், தரப்பினர் அல்லாத ஆவ-ணங்களில் உள்ள எல்லை விவரங்கள், அந்த ஆவணத்தை எழுதியவரை சாட்சியாக விசாரிக்காமல் ஆதாரமாக ஏற்கப்பட மாட்டா என்றது.

முதல் இலக்கச் சொத்து (S.No.588/2) குறித்து, வாதிகள் வருவாய் பதிவுகளைத் தவிர வேறு எந்த உரிமை ஆவணத்தையும் தாக்கல் செய்யவில்லை என நீதிமன்றம் கண்டறிந்தது. Prahlad Pradhan v. Sonu Kumhar, (2019) 10 SCC 259 மற்றும் Corporation of the City of Bangalore v. M.Papaiah, (1989) 3 SCC 612 தீர்ப்புகளின்படி, வருவாய் பதிவுகள் உரிமையை உருவாக்கவோ அழிக்கவோ செய்யாது; அவை வரி நோக்கத்திற்கானவை மட்டுமே. Union of India v. Vasavi Cooperative Housing Society Limited, (2014) 2 SCC 269

தீர்ப்பின்படி, உரிமை விளம்புகை கோரும் வழக்கில் நிரூபிக்கும் சுமை எப்போதும் வாதிகள் மீதே இருக்கும்; பிரதிவாதிகளின் வழக்கின் பலவீனத்தை வைத்து உத்தரவு வழங்க முடியாது. எனினும், Ex.A1 முதல் A6 மற்றும் A9 வரையிலான வருவாய் ரசீதுகள், குறைந்தது ஒரு தசாப்தமாக வாதிகளின் அனுபவ உரிமையை நிரூபிப்பதாக நீதிமன்றம் கண்டறிந்தது. Midnapur Zamindary Company Ltd. v. Naresh Narayan Roy, (1924) 20 LW 770, Rame Gowda v. M.Varadappa Naidu, (2004) 1 SCC 769 மற்றும் Yar Muhammad v. Lakshmi Das, AIR 1959 All 1 (FB) தீர்ப்புகளை மேற்கோள் காட்டி, உரிமை இல்லாவிட்டாலும் சட்டம் அனுபவ உரிமையை மதிக்கிறது என்றும், சட்ட நடைமுறையின்றி எவரையும் வெளியேற்ற முடியாது என்றும் வலியுறுத்தியது.

இறுதியாக, முதல் இலக்கச் சொத்து குறித்து வாதிகள் உரிமையை நிரூபிக்கவில்லை; ஆனால் சட்டப்பூர்வ அனுபவ உரிமையை நிரூபித்துள்ளனர் என்றும், இரண்டாம் இலக்கச் சொத்து குறித்து உரிமையையும் அனுபவ உரிமையையும் நிரூபித்துள்ளனர் என்றும் நீதிமன்றம் முடிவு செய்தது. எனவே, முதல் இலக்கச் சொத்து குறித்த உரிமை விளம்புகை உத்தரவு ரத்து செய்யப்பட்டது; தடையுத்தரவு உறுதி செய்யப்பட்டது; இரண்டாம் இலக்கச் சொத்து குறித்த மேல்முறையீடுகள் முழுமையாக தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு, இரண்டாம் மேல்முறையீடுகள் பகுதியளவில் அனுமதிக்கப்பட்டன. செலவுகள் எதுவும் விதிக்கப்படவில்லை.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், **"சொத்தில் உறுதியான நலன் கொண்ட ஒருவர் அச்சொத்து தொடர்பான ஆவணத்தில் சாட்சியாகக் கையொப்பமிட்டால், அதன் உள்ளடக்கத்தை அறிந்து ஒப்புக்கொண்டார் என்ற முன்அனுமானம் எழும்; வருவாய் பதிவுகள் உரிமையை உருவாக்காவிட்டாலும் அனுபவ உரிமையை நிரூபிக்கும் — உரிமை இல்லாவிட்டாலும் சட்டப்பூர்வ அனுபவ உரிமை சட்ட நடைமுறையின்றி பறிக்கப்படக்கூடாது"** என்ற முக்கியமான சட்டக் கொள்கையை உயர்நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

S.A.Nos.550 & 551 of 1999

Rangasamy Pillai (Died) & Ors. Vs. Gowri Ammal & Ors. / Sundaram (Died) & Ors. Vs. Gowri Ammal & Ors.

Coram: The Hon'ble Mr. Justice V. Lakshminarayanan

Reserved On: 27.11.2025 | Pronounced On: 21.05.2026

Citation: 2026 (4) CTC 66

#7#

திட்ட அனுமதி வழங்குவதற்கு முன்நிபந்தனையாக, சாலை விரிவாக்கத்திற்காக ஒதுக்கப்பட்ட நிலப்பகுதியை இலவசமாக கொடை ஆவணம் மூலம் எழுதித் தருமாறு வளர்ச்சி ஆணையம் வலியுறுத்த முடியுமா; அத்தகைய நிபந்தனையை நீதிப்பேராணை மூலம் ரத்து செய்ய முடியுமா?

இவ்வழக்கில், இரண்டு நீதிப்பேராணை மனுக்களும் ஒரே சட்டக் கேள்வியை எழுப்பியதால் பொது உத்தரவின் மூலம் தீர்க்கப்பட்டன. W.P.No.6888/2026-ல் மனுதாரர், வேளச்சேரி பிரதான சாலையில் உள்ள தமது சொத்தை 29.10.2025 அன்று பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஆவணம் மூலம் வாங்கியவர்; குடியிருப்புக் கட்டடம் அமைக்க 09.01.2026 அன்று சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்திடம் (CMDA) விண்ணப்பித்தார். W.P.No.1183/2026-ல் மனுதாரர்கள், புரசைவாக்கம் நெடுஞ்சாலைரிதர்டன் சாலையில் 31.03.1970 செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் மூலம் உரிமை பெற்ற 6000 சதுர அடி சொத்தை வளர்ச்சி செய்ய 11.03.2025 அன்று விண்ணப்பித்தனர். இரு வழக்குகளிலும் CMDA, "தெருச் சீரமைப்புக்காக விடப்பட்ட நிலம் திட்ட அனுமதி வழங்குவதற்கு முன் கொடையாக எழுதித் தரப்பட வேண்டும்" என்ற நிபந்தனையை விதித்தது.

மனுதாரர்கள் தரப்பில், ஒதுக்கப்பட்ட பகுதியில் எந்தக் கட்டுமானமும் செய்ய மாட்டோம் என்றும், மூன்றாம் தரப்பு நலனும் உருவாக்க மாட்டோம் என்றும் உறுதிமொழிப் பத்திரம் தாக்கல் செய்யத் தயார் என்றும் — உண்மையில் W.P.No.1183/2026 மனுதாரர்கள் 02.05.2025 அன்றே அதைத் தாக்கல் செய்திருந்தனர் — நியாயமான இழப்பீடு வழங்கப்பட்டால் நிலத்தை ஒப்படைக்கவும் தயார் என்றும் தெரிவிக்கப்பட்டது. ரூ.91.04 லட்சம் மதிப்புள்ள சொத்தை இலவசமாக எழுதித் தருமாறு வலியுறுத்த முடியாது என்று வாதிடப்பட்டது.

CMDA தரப்பில், இரண்டாம் மாஸ்டர் பிளான் 02.09.2008 அன்று அரசால் அங்கீகரிக்கப்பட்டு நகர்ப்புற ஊரமைப்புச் சட்டம், 1971-ன் சட்டப்பிரிவு 30-ன்படி நடைமுறைக்கு வந்துவிட்டதால், 45 மீட்டர் தெருச் சீரமைப்பு கட்டுப்படுத்தும் சட்டப்பூர்வ கட்டுப்பாடாகிவிட்டது என்றும், TNCDBR, 2019 விதி 35(19)-ன்படி அவ்வாறு ஒதுக்கப்பட்ட இடம் கட்டட அனுமதிக்கு முன் பதிவு செய்யப்பட்ட கொடை ஆவணம் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு மாற்றப்பட வேண்டும் என்றும், சட்டப்பிரிவு 35-A-ன்படி இலவசமாக ஒப்படைப்பவருக்கு மாற்றத்தக்க

வளர்ச்சி உரிமை (TDR) வழங்கப்படும் என்பதால் இது தன்னிச்சையானதோ பறிமுதலானதோ அல்ல என்றும் வாதிடப்பட்டது.

நீதிமன்றம், அரசியலமைப்பின் சரத்து 300A-ஐ முதலில் எடுத்துக்கொண்டது. சட்ட அதிகாரம் இல்லாமல் எவரும் தமது சொத்திலிருந்து இழக்கச் செய்யப்படக்கூடாது; வெறும் நிர்வாக உத்தரவின் மூலம் சொத்தைப் பறிக்க முடியாது என்றது. **Kolkata Municipal Council v. Bimal Kumar Shah, 2024 INSC 435** தீர்ப்பில் உச்ச நீதிமன்றம், "சட்ட அதிகாரம்" என்பது வெறும் சட்டம் இருப்பது மட்டுமல்ல — அறிவிப்பு பெறும் உரிமை, ஆட்சேபனை கூறும் உரிமை, காரணம் அறியும் உரிமை, பொது நோக்கத்திற்கே கையகப்படுத்தும் கடமை, நியாயமான இழப்பீடு பெறும் உரிமை, விரைவான நடைமுறை உரிமை, மற்றும் நிறைவு பெறும் உரிமை என ஏழு துணை உரிமைகளின் அரசியலமைப்பு வலையை உள்ளடக்கியது எனக் கூறியதை மேற்கோள் காட்டியது. திட்ட அனுமதிக்கு முன்நிபந்தனையாக கொடை ஆவணம் கோருவது இந்த அரசியலமைப்பு உரிமையையும் துணை உரிமைகளையும் சுற்றி வளைத்துக் கடக்கும் முயற்சி என்றது.

நேரடியாக எது தடைசெய்யப்பட்டதோ அது மறைமுகமாகவும் தடைசெய்யப்பட்டதே என்ற நிர்வாகச் சட்டக் கோட்பாட்டைச் (quando aliquid prohibetur ex directo prohibetur et per obliquum) சுட்டிக்காட்டிய நீதிமன்றம், சட்ட நடைமுறையின்றி CMDA நிலத்திற்குள் நுழைய முடியாதபோது, மறைமுக வழியில் அதைச் செய்ய முடியாது என்றது. **State of Madras v. V.G. Row, 1952 INSC 19** தீர்ப்பில் தலைமை நீதியரசர் பதஞ்சலி சாஸ்திரி, அரசியலமைப்பு நீதிமன்றங்கள் குடிமக்களின் உரிமைகளுக்குக் காவலாளிகளாக (sentinel on the qui vive) விழிப்புடன் இருக்க வேண்டும் எனக் கூறியதை நினைவுகூர்ந்து, இத்தகைய மறைமுக உத்திகளை அனுமதித்தால் நீதிமன்றம் அக்கடமையில் தவறியதாகும் என்றது. ஒரு பகுதி எவ்வாறு வளர்ச்சி பெற வேண்டும் என்று கூறும் உரிமை CMDA-க்கு உண்டு; ஆனால் அந்த அதிகாரத்தைப் பயன்படுத்தி தனிநபரின் நிலத்தை

மறைமுகமாகக் கைப்பற்ற முடியாது எனத் தெளிவுபடுத்தியது.

நகர்ப்புற ஊரமைப்புச் சட்டத்தின் முழு அமைப்பையும் ஆய்வு செய்த நீதிமன்றம், சட்டப்பிரிவு 36-ன்படி விரிவான வளர்ச்சித் திட்டத்தில் ஒதுக்கப்பட்ட நிலம் நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டம், 2013-ன் பொருளில் "பொது நோக்கத்திற்கு" தேவைப்படும் நிலமாகக் கருதப்படும் என்றும், சட்டப்பிரிவு 37(1)(a)-ன்படி ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட தொகை வழங்கி தன்னிச்சையான மாற்றமாகவோ, 37(1)(b)-ன்படி TDR வழங்கியோ, அல்லது நில உரிமையாளர் இரண்டையும் ஏற்காவிட்டால் 37(1)(c) மற்றும் 37(2)-ன்படி மத்திய சட்டம் 30/2013-ஐ இயக்கியோ மட்டுமே கையகப்படுத்த முடியும் என்றும் சுட்டிக்காட்டியது. சட்டப்பிரிவு 38-ன்படி, சட்டப்பிரிவு 37-ன் கீழ் கையகப்படுத்தல் நடக்காவிட்டால் ஒதுக்கீடு காலாவதியாகி நிலம் விடுவிக்கப்பட்டதாகக் கருதப்படும்; அப்போது சட்டப்பிரிவு 36-ன் "பொது நோக்கம்" என்ற சட்டப் புனைவும் செயலிழக்கும் — எனவே ஒதுக்கீட்டைச் சார்ந்த நிபந்தனைகளை சட்டக் காலத்திற்குப் பிறகு தொடர்ந்து விதிக்க முடியாது என்றது. சட்டப்பிரிவு 39-ன்படி வளர்ச்சித் திட்ட விதிகளால் பாதிக்கப்பட்டவர் தீர்ப்பாயத்தின் மூலம் இழப்பீடு கோர உரிமையுடையவர் என்பதையும் பதிவு செய்தது. இவ்வாறு, சட்டப்பிரிவு 49-ன் கீழுள்ள அனுமதி வழங்கும் அதிகாரம், சொத்தை இலவசமாகப் பிடுங்கும் கருவியாகப் பயன்படுத்தப்படக்கூடாது; அது நிபந்தனை விதிக்கும் அதிகாரத்தை சட்டமோ விதிகளோ அங்கீகரிக்காத முன்நிபந்தனையால் தானே கட்டுப்படுத்திக்கொள்வதாகும் என்றது.

CMDA நம்பியிருந்த விதி 35(19) அதற்கு எதிராகவே செல்கிறது என்று நீதிமன்றம் கூறியது — அவ்விதியின்படி நிலம் ஒதுக்கப்பட்டால் மட்டும் போதாது, அது **அறிவிக்கப்பட்டிருக்கவும்** வேண்டும். வழக்குச் சொத்து அவ்வாறு அறிவிக்கப்பட்டதற்கான, தற்போது உயிர்ப்புடன் உள்ள, எந்த அறிவிப்பையும் தாக்கல் செய்யுமாறு நீதிமன்றம் கேட்டபோது CMDA-வால் அதைச் செய்ய முடியவில்லை. 1980-

களில் புரசைவாக்கம் கிராமத்திற்கு அறிவிப்பு வெளியிடப்-பட்டதாக அரசு தரப்பில் நேர்மையாக ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டாலும், சட்டப்-பிரிவு 38-ன்படி அத்தகைய ஒதுக்கீடு ஐந்து ஆண்டுகளுக்கு மட்டுமே செல்லுபடியாகும் என்றது. அதே-போல், 1975 வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதி 18(b) மற்றும் 2008 வளர்ச்சி ஒழுங்குமுறை விதி 26(22) இரண்டுமே நில உரிமையாளருக்கு வழங்கப்பட்ட **விருப்பத் தேர்வுகளே** அன்றி கட்டாயம் அல்ல; விதிகள் சட்டத்திற்கு இணக்கமாகவே விளக்கப்பட வேண்-டும் — "the tail cannot wag the dog" என்று நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

மேற்கோள் காட்டப்பட்ட தீர்ப்புக-ளில், **R. Rajagopalan v. The Commissioner, Greater Chennai Corporation, W.P.Nos.17363 & 18659 of 2022 (19.10.2022)** தீர்ப்பில் நீதியரசர் C. சரவணன், நிலத்தைக் கொடையாகப் பெறுவது நகர்ப்புற ஊரமைப்புச் சட்டத்திலோ TNCDBR, 2019-லோ அங்கீகரிக்கப்பட்ட கைய-கப்படுத்தும் முறை அல்ல; பரஸ்பர ஒப்பந்தமின்றி கொடை ஆவணம் கோருவதற்கு சட்ட அடிப்படை இல்-லை எனக் கூறியதை நீதிமன்றம் பின்பற்றியது. **P. Vijayakalyani v. The State of Tamil Nadu, W.P.No.30905 of 2015 (05.06.2024)** தீர்ப்பில் நீதியர ஈராயம் (Division Bench), உள்ளாட்சி அமைப்புகள் சட்டத்திற்கு முரணாக நில உரிமையாளர்களை கொடை ஆவணம் எழுதுமாறு வலியுறுத்த அதிகாரம் இல்லை; சாலை அமைக்க நிலம் தேவைப்பட்டால் உரிய நடைமு-றையைப் பின்பற்றி இழப்பீடு தீர்மா-னித்து நிலம் கையகப்படுத்தும் நடவ-டிக்கையே எடுக்கப்பட வேண்டும் எனத் தெளிவாகக் கூறியிருந்தது. **B.K.K. Prem v. The Commissioner, Corporation of Chennai, W.P.No.23523 of 2025 (14.07.2025)** தீர்ப்பில் நீதியரசர் N. மாலா, உறுதி-மொழிப் பத்திரம் பெற்று, கொடை ஆவணத்தைத் தவிர்த்து, திட்ட அனுமதி விண்ணப்பத்தைப் பரிசீலிக்-குமாறு உத்தரவிட்டிருந்ததையும் பின்-பற்றியது.

இறுதியாக, நகர்ப்புற ஊரமைப்புச் சட்டமும் TNCDBR, 2019-உம் திட்ட அனுமதிக்கு முன்நிபந்தனையாக

நிலத்தைக் கொடையாகக் கோரும் அதிகாரத்தை வழங்கவில்லை என்று முடிவு செய்து, இரு நீதிப்பேராணை மனுக்களும் அனுமதிக்கப்பட்டன. W.P.No.1183/2026-ல் 25.11.2025 தேதியிட்ட உத்தரவு, கொடை ஆவ-ணத்தை முன்நிபந்தனையாக வலியு-றுத்தும் அளவுக்கு ரத்து செய்யப்பட்டு, நான்கு வாரங்களுக்குள் விண்ணப்-பத்தைப் பரிசீலிக்க உத்தரவிடப்-பட்டது. W.P.No.6888/2026-ல், கொ-டை ஆவணத்தை வலியுறுத்தாமல் நான்கு வாரங்களுக்குள் விண்ணப்-பத்தைப் பரிசீலிக்குமாறு நீதிப்பே-ராணை வழங்கப்பட்டது. மேலும், ஒரு தசாப்தத்திற்கும் மேலாக இந்தச் சட்ட நிலைப்பாடு தெளிவாக அறிவிக்கப்-பட்டிருந்தும் CMDA தொடர்ந்து கொ-டை ஆவணம் கோரி வருவதால், ஒவ்வொரு மனுதாரருக்கும் ரூ.25,000 செலவுத் தொகை வழங்குமாறு CMDA-க்கு உத்தரவிடப்பட்டது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், **"திட்ட அனுமதி வழங்கும் அதிகாரத்தை, சாலை விரிவாக்கத்திற்காக ஒதுக்கப்-பட்ட நிலத்தை இலவசமாகப் பிடுங்-கும் கருவியாகப் பயன்படுத்த முடியா-து; நிலம் தேவைப்பட்டால் சட்டப்-பிரிவு 37-ன்படி உரிய நடைமுறை-யைப் பின்பற்றி நியாயமான இழப்-பீட்டுடன் கையகப்படுத்த வேண்டுமே அன்றி, கொடை ஆவணத்தை முன்நி-பந்தனையாக வலியுறுத்துவது சரத்து 300A-க்கு முரணானது"** என்ற முக்-கியமான சட்டக் கொள்கையை உயர்நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்-ளது.

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

W.P.Nos.1183 & 6888 of 2026 and W.M.P.Nos.1384, 1387 & 1388 of 2026

S. Mehdi Ispahani & Ors. Vs. The Member Secretary, Chennai Metropolitan Development Authority

R. Sabapathy Vs. The Additional Chief Secretary, Housing and Urban Development & Ors.

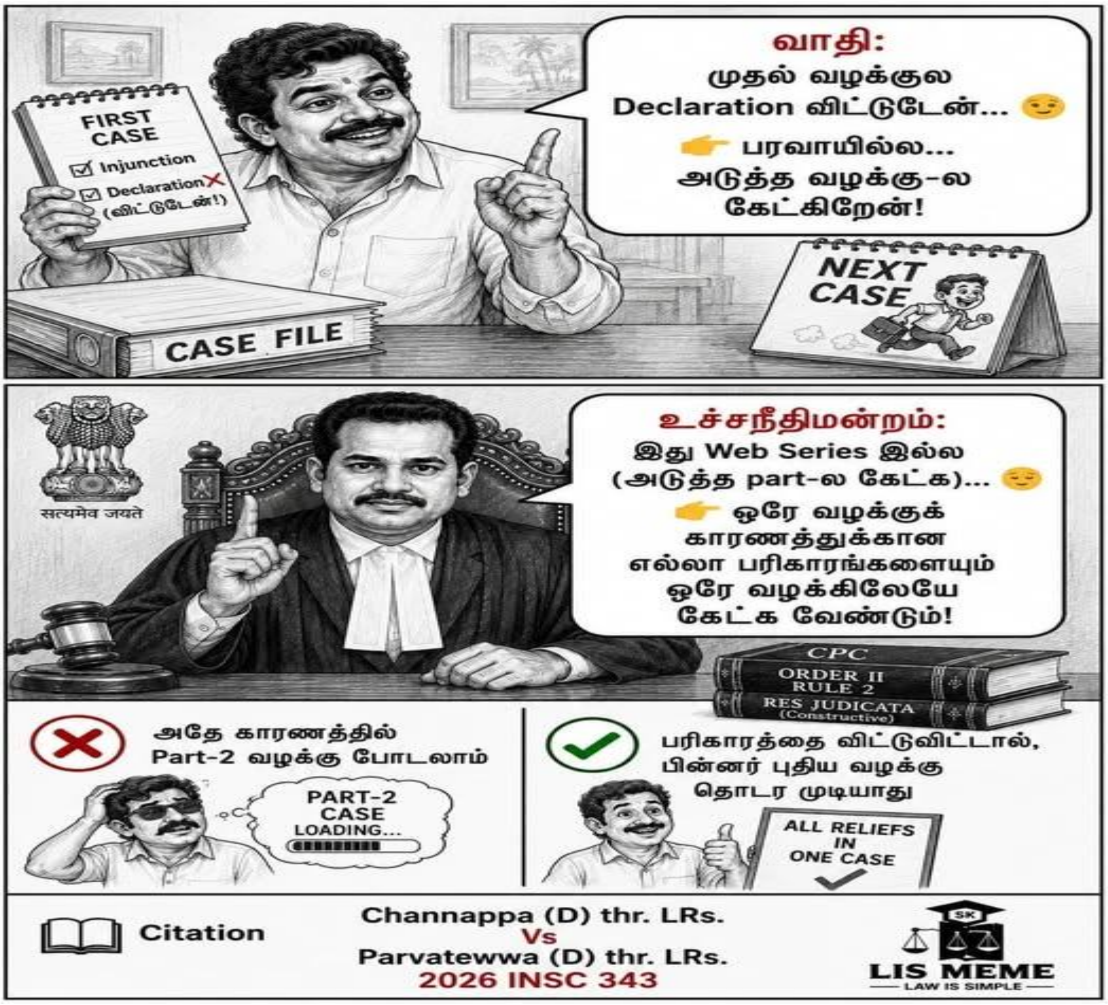
Coram: The Hon'ble Mr. Justice V. Lakshminarayanan

Reserved On: 26.02.2026 | Pronounced On: 24.04.2026

Citation: 2026 (4) CTC 87

#8#

எதிர்த்தரப்பினர் தமது உரிமையை மறுப்பது தெரிந்திருந்தும், முந்தைய வழக்கில் உரிமை விளம்புகை கோராமல் வெறும் தடை உத்தரவு மட்டும் கோரியவர், பின்னர் அதே வழக்குக் காரணத்தின் அடிப்படையில் உரிமை விளம்புகையும் அனுபவ உரிமை மீட்பும் கோரி புதிய வழக்கு தொடர முடியுமா; அவ்வாறு தொடரப்பட்ட வழக்கை கீழ்நீதிமன்றங்கள் இரண்டும் ஒருமித்து தள்ளுபடி செய்திருக்கும்போது, சட்டப்பிரிவு 100-இன் கீழ் அந்த ஒருமித்த கண்டறிதல்களில் உயர்நீதிமன்றம் தலையிட முடியுமா?



இவ்வழக்கில், பார்வதேவ்வாவின் கணவர் 15.01.1961 அன்று இறந்தார். அதற்கு இரு மாதங்களுக்குள், 23.03.1961 அன்று சண்ணப்பாவை அவர் தத்தெடுத்ததாகக் கூறப்படும் தத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டது.

2002-ஆம் ஆண்டில், அந்த தத்து ஆவணம் செல்லாதது என்றும் தன்னைக் கட்டுப்படுத்தாது என்றும் விளம்புகை கோரி, அத்துடன் தொடர்ச்சியான பரிகாரமாக வெறும் தடை உத்தரவு மட்டும் கோரி, பீஜப்பூர் முதன்மை உரிமையியல் நீதிபதி (மூத்த பிரிவு) நீதிமன்றத்தில் O.S.No.346 of 2002 (முதல் வழக்கு) தாக்கல் செய்தார். அது 09.11.2006 அன்று தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது; அதனை எதிர்த்து சட்டப்பிரிவு 96-இன் கீழ் R.A.No.116 of 2006 தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

அந்த மேல்முறையீடு நிலுவையில் இருக்கும்போதே, 06.01.2007 அன்று பார்வதேவ்வா புதிதாக O.S.No.13 of 2007 (இரண்டாம் வழக்கு) தாக்கல் செய்தார். C.T.S.No.121/B எனும் வழக்குச் சொத்திலிருந்து சண்ணப்பா தன்னை சட்டவிரோதமாக வெளியேற்றிவிட்டதாகக் கூறி, உரிமை விளம்புகையும் அனுபவ உரிமை மீட்பும் கோரினார். சண்ணப்பா தமது பதிலுரையில், இரு வழக்குகளிலும் தரப்பினர், பொருள் மற்றும் சிக்கல்கள் ஒன்றேயாக இருப்பதால், இரண்டாம் வழக்கு காலவரையத்தால் பாதிக்கப்படுவதோடு, சட்டப்பிரிவு 11-இன் கீழ் முன்தீர்ப்புத் தடையாலும், உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் கட்டளை 2 விதி 2-ஆலும் தடுக்கப்படுகிறது என்று வாதிட்டார்.

இரண்டாம் வழக்கு நிலுவையில் இருந்தபோது, சண்ணப்பா சட்டப்பிரிவு 10-இன் கீழ் வழக்கை நிறுத்திவைக்கக் கோரி I.A.No.3-ஐயும், கட்டளை 2 விதி 2-இன் கீழ் வழக்கின் நிலைத்தன்மையை கேள்விக்குள்ளாக்கி I.A.No.4-ஐயும் தாக்கல் செய்தார். இரண்டையும் விசாரணை நீதிமன்றம் 27.06.2008 அன்று தனித்தனி உத்தரவுகள் மூலம் தள்ளுபடி செய்தது. அவற்றுள் I.A.No.3 தள்ளுபடியை மட்டுமே எதிர்த்து, சரத்துகள் 226/227-இன் கீழ் W.P.No.40189 of 2008 தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அதுவும் 03.02.2009 அன்று தள்ளுபடியானது.

இதற்கிடையில், முதல் வழக்கின் மேல்முறையீடு 23.10.2009 அன்று காலவரையக் காரணத்தால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு, முதல் வழக்கின் தீர்ப்பு உறுதி செய்யப்பட்டது; அதைத் தொடர்ந்த RSA No.7305 of 2009 அனுமதிக்கப்பட்டு, குறுக்கு ஆட்சேப-

ணையும் தள்ளுபடியாகி, முதல் வழக்கின் தள்ளுபடி இறுதியானது. இரண்டாம் வழக்கில், விசாரணை நீதிமன்றம் 24.07.2015 அன்று, அது காலவரையத்தாலும், முன்தீர்ப்புத் தடை, கருத்தளவிலான முன்தீர்ப்புத் தடை மற்றும் கட்டளை 2 விதி 2-ஆலும் தடுக்கப்படுகிறது எனக் கூறி தள்ளுபடி செய்தது. முதல் மேல்முறை-யீட்டு நீதிமன்றம் 19.08.2016 அன்று, வழக்கு காலவரையத்தால் பாதிக்கப்-படவில்லை எனக் கூறினாலும், முன்தீர்ப்புத் தடை மற்றும் கட்டளை 2 விதி 2 அடிப்படையில் தள்ளுபடியை உறுதி செய்தது. பார்வதேவ்வா இறந்ததால் அவரது சட்ட வாரிசாக பிரேமா வழக்கைத் தொடர்ந்தார்; இரண்டாம் வழக்கு நிலுவையில் இருந்தபோதே, 24.11.2009 அன்று வழக்குச் சொத்து மற்றவர்களுக்கு விற்கப்பட்டு, அவர்களும் தரப்பின-ராகச் சேர்க்கப்பட்டனர். கர்நாடக உயர்நீதிமன்றம், கலபுரகி அமர்வு, RSA No.200320 of 2016-இல் 30.08.2023 அன்று கீழ்நீதிமன்றங்களின் ஒருமித்த கண்டறிதல்களை ரத்து செய்து இரண்-டாம் வழக்கை ஏற்றது. அதனை எதிர்த்தே இந்த மேல்முறையீடு உச்ச-நீதிமன்றத்திற்கு வந்தது.

உச்சநீதிமன்றம் முதலில், I.A.No.4 தள்ளுபடி உத்தரவு இறுதித்தன்மை பெற்றுவிட்டதால் அச்சிக்கலை மீண்-டும் எழுப்ப முடியாது எனும் வாதத்தை ஆய்வு செய்தது. நீதிப்-பேராணை மனு I.A.No.3-ஐ மட்டுமே எதிர்த்ததே அன்றி I.A.No.4-ஐ அல்ல என்பதை பதிவேட்டிலிருந்து சுட்டிக்-காட்டிய நீதிமன்றம், அத்தகைய இடைக்கால உத்தரவு சட்டப்பிரிவு 104 மற்றும் கட்டளை 43-இன் கீழ் தனியாக மேல்முறையீடு செய்யத்தக்கது அல்ல என்றும், சட்டப்பிரிவு 105(1)-இன்படி இறுதி ஆணைக்கு எதிரான மேல்-முறையீட்டில் அத்தகைய உத்தரவின் பிழையை ஆட்சேபணைக் காரண-மாக எழுப்பலாம் என்றும் கூறியது. ஒவ்வொரு இடைக்கால உத்தரவையும் உடனுக்குடன் எதிர்க்க வேண்டிய கட்டாயம் வழக்காளிக்கு இல்லை என்-று விளக்கிய **Maharaja Moheshur Singh v. Bengal Government (1859) 7 Moore's Indian Appeals 283** தீர்ப்பையும், **Arjun Singh v. Mohindra Kumar (AIR 1964 SC 993)** மற்றும்

அதில் மேற்கோள் காட்டப்பட்ட **Satyadhan Ghosal v. Deorajin Debi ((1960) 3 SCR 590)** தீர்ப்புகளையும் நீதிமன்றம் ஆதாரமாகக் கொண்டது. I.A.No.4 தள்ளுபடி என்பது உரிமைகள் குறித்த இறுதித் தீர்மானம் அல்ல என்பதால், அதை மறுபரிசீலனை செய்யத் தடையில்லை என முடிவு செய்யப்பட்டது.

அடுத்து, கட்டளை 2 விதி 2-இன் அடிப்படைக் கோட்பாட்டை நீதி-மன்றம் விளக்கியது. ஒரே வழக்குக் காரணத்திற்காக பிரதிவாதி இருமுறை தொல்லைக்கு உள்ளாக்கப்படக் கூடா-து; ஒரே வழக்குக் காரணத்திலிருந்து எழும் அனைத்து பரிகாரங்களையும் ஒரே வழக்கிலேயே கோர வேண்டும். இத்தடையை நிறுவ வேண்டிய மூன்று தேவைகளை **Gurbux Singh v. Bhooralal (AIR 1964 SC 1810)** எனும் அரசியலமைப்பு அமர்வு தீர்ப்-பிலிருந்து மேற்கோள் காட்டியது. இந்த விதியின் நோக்கம் வழக்குகளின் பெருக்கத்தைத் தடுப்பதே என்பதை உறுதிப்படுத்திய **Cuddalore Powergen Corporation Ltd. v. Chemplast Cuddalore Vinyls Limited (2025 SCC OnLine SC 82)** தீர்ப்பையும் விரிவாக மேற்கோள் காட்டியது.

இக்கோட்பாடுகளை இவ்வழக்கிற்குப் பொருத்திய நீதிமன்றம், முதல் வழக்கின் வழக்குரையிலேயே பார்வ-தேவ்வா, தத்து ஆவணத்தின் அடிப்ப-டையில் சண்ணப்பா தன்னுடைய சொத்துகள் அனைத்திற்கும் முழு உரிமையாளர் என உரிமை கொண்-டாடுவதை அறிந்திருந்ததாகப் பதிவு செய்திருந்தார் என்பதைக் கண்டறிந்-தது. உரிமை மறுக்கப்படுவது தெரிந்-திருந்தும், உரிமை விளம்புகை எனும் அத்தியாவசியப் பரிகாரத்தைக் கோ-ராமல் வெறும் தடை உத்தரவு மட்டும் கோரினார்; அப்பரிகாரத்தை பிற்கா-லத்திற்காக ஒதுக்கிவைக்க நீதிமன்ற அனுமதி பெற்றதற்கான ஆதாரமும் பதிவேட்டில் இல்லை. எனவே, அதே சொத்து குறித்து, அதே தரப்பினை-ருக்கிடையே, உரிமை விளம்புகை மற்றும் அனுபவ உரிமை மீட்பு கோரி தொடரப்பட்ட இரண்டாம் வழக்கு கட்டளை 2 விதி 2(3)-ஆல் தடுக்கப்படுகிறது என முடிவு செய்யப்-பட்டது.

கருத்தளவிலான முன்தீர்ப்புத் தடை குறித்தும் நீதிமன்றம் ஆய்வு செய்தது. சட்டப்பிரிவு 11-இன் விளக்கம் IV-இன்படி, முந்தைய நடவடிக்கையில் தாக்குதலுக்கான காரணமாக எழுப்பப்பட்டிருக்க வேண்டிய, எழுப்பப்படக்கூடிய ஒரு விவகாரம், அந்த நடவடிக்கையில் நேரடியாகவும் சாரமாகவும் சிக்கலில் இருந்ததாகவே கருதப்படும். இதற்கு **Forward Construction Co. v. Prabhat Mandal (Regd.) ((1986) 1 SCC 100)** தீர்ப்பையும், **Greenhalgh v. Mallard ((1947) 2 All ER 255 (CA))** கோட்பாட்டை ஏற்ற **Alka Gupta v. Narender Kumar Gupta (2010 SCC OnLine SC 1085)** தீர்ப்பையும், அரசியலமைப்பு அமர்வின் **Direct Recruit Class II Engineering Officers' Association v. State of Maharashtra ((1990) 2 SCC 715)** தீர்ப்பையும் மேற்கோள் காட்டியது. எழுப்பப்பட்டிருக்க வேண்டிய விவகாரங்களைப் புதிய வழக்கின் மூலம் மீண்டும் எழுப்ப அனுமதிப்பது நீதிமன்ற நடைமுறையை தவறாகப் பயன்படுத்துவதாகும் என்று கூறியது.

இரண்டாவது சிக்கல் குறித்து, சட்டப்பிரிவு 100-இன் கீழ் உயர்நீதிமன்றத்தின் அதிகார வரம்பு சாரமான சட்டக் கேள்வி எழும் வழக்குகளுக்கு மட்டுமே வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது என்றும், கீழ்நீதிமன்றங்களின் ஒருமித்த உண்மைக் கண்டறிதல்கள் சிதைவுடையவை அல்லது ஆதாரமற்றவை என நிரூபிக்கப்படாத வரை அவற்றில் தலையிடக் கூடாது என்றும் நீதிமன்றம் கூறியது. இதற்கு **P. Kishore Kumar v. Vittal K. Patkar ((2024) 13 SCC 553)** தீர்ப்பையும், அதில் ஆய்வு செய்யப்பட்ட **Nazir Mohamed v. J. Kamala ((2020) 19 SCC 57)** மற்றும் **Gurdev Kaur v. Kaki ((2007) 1 SCC 546)** தீர்ப்புகளையும் மேற்கோள் காட்டியது; இரண்டாம் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் "உண்மைகள் மீதான மூன்றாம் விசாரணை" நடத்துவதற்கானது அல்ல என்பதை நினைவூட்டியது. இவ்வழக்கில், ஒருமித்த கண்டறிதல்கள் சிதைவுடையவை என்பதற்கோ சட்டக் கோட்பாடுகள் தவறாகப் பயன்படுத்தப்பட்டன என்பதற்கோ எந்த ஏற்புடைய காரணத்தையும் பதிவு செய்யாமல், உயர்நீதிமன்றம்

முழு உண்மைச் சூழலையும் மறுமதிப்பீடு செய்தது அதன் அதிகார வரம்பைத் தாண்டிய செயல் என்று கூறப்பட்டது.

இதன் அடிப்படையில், உயர்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு வெளிப்படையான சட்டப் பிழை என்று கூறி அதனை ரத்து செய்த உச்சநீதிமன்றம், இரண்டாம் வழக்கை (O.S.No.13 of 2007) தள்ளுபடி செய்து, மேல்முறையீட்டை அனுமதித்தது. செலவுகளை தரப்பினரே ஏற்க வேண்டும் என்றும் உத்தரவிட்டது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், **"எதிர்த்தரப்பினர் தமது உரிமையை மறுப்பது தெரிந்திருந்தும், முந்தைய வழக்கில் உரிமை விளம்புகை எனும் தொடர்ச்சியான பரிகாரத்தைக் கோராமல் விட்டவர், பின்னர் அதே வழக்குக் காரணத்தின் அடிப்படையில் புதிய வழக்கு தொடர முடியாது; அது கட்டளை 2 விதி 2-ஆலும் கருத்தளவிலான முன்தீர்ப்புத் தடையாலும் தடுக்கப்படும். மேலும், ஒருமித்த கண்டறிதல்களில் சிதைவை நிறுவாமல், சாரமான சட்டக்கேள்வி இல்லாத நிலையில், சட்டப்பிரிவு 100-இன் கீழ் உயர்நீதிமன்றம் தலையிட முடியாது"** என்ற சட்டக் கோட்பாட்டை உச்சநீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

IN THE SUPREME COURT OF INDIA

CIVIL APPELLATE JURISDICTION

Civil Appeal arising out of SLP (C) No. 8536 of 2024

Channappa (D) thr. LRs. Vs Parvatewwa (D) thr. LRs.

Coram: Justice Dipankar Datta & Justice Augustine George Masih

Date: 09.04.2026

Citation: 2026 INSC 343

#9#

இளவராக இருந்த பொழுது நடைபெற்ற செல்லாத விற்பனை ஆவணத்தை ரத்து செய்து தனக்கு உரிமை விளம்புகை மற்றும் அனுபவ உரிமை மீட்பு கோரும் வழக்கிற்கு காலவரை என்ன? செல்லாத ஆவணத்தின் வழியாக அனுபவ உரிமையில் இருப்பவர் எதிரடி அனுபவம் மூலம் உரிமை பெற முடியுமா?

இவ்வழக்கில் உள்ள சொத்துகள், 09.10.1911 அன்று பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஆவணத்தின் (Ex.A1) மூலம் செல்லமுத்து செட்டியாருக்குச் சொந்தமானவை. அவர் 1930-ஆம் ஆண்டு உயில் எழுதாமல் இறந்தார்; அவருக்கு நாகுசாமி செட்டியார், நாகலிங்கம் செட்டியார், முத்துகாமு செட்டியார் என மூன்று மகன்கள் இருந்தனர். 23.11.1932 அன்று நாகுசாமி செட்டியாரும் முத்துகாமு செட்டியாரும் நாகலிங்கம் செட்டியாருக்கு ஆதரவாக பதிவு செய்யப்பட்ட விடுதலை

ஆவணத்தை (Ex.A2) எழுதிக் கொடுத்தனர். நாகலிங்கம் செட்டியார் 1942-ஆம் ஆண்டு இறந்தபோது முதல் வாதி ஐந்து வயது இளவராக இருந்தார்; சொத்துகள் அவருக்கும் அவரது மூன்று பிள்ளைகளுக்கும் (வாதிகள் 2 முதல் 4 வரை) சேர்ந்தன.

விடுதலை ஆவணத்திற்குப் பிறகும், 11.02.1949 அன்று நாகுசாமி செட்டியாரும் முத்துகாமு செட்டியாரும் முதல் பிரதிவாதிக்கு ஆதரவாக பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஆவணத்தை (Ex.A3) எழுதிக் கொடுத்தனர். இது 1997-ஆம் ஆண்டு தனது அத்தை சரஸ்வதி அம்மாள் மூலம் தெரியவந்ததாக முதல் வாதி கூறினார். 04.02.1998 அன்று சட்ட அறிவிப்பு (Ex.A8) அனுப்பப்பட்டது; அதற்கு முதல் பிரதிவாதி 06.07.1998 அன்று பதிலுரை (Ex.A9) அளித்தார். தனது சிற்றப்பாக்களுக்கு சொத்தில் எந்த உரிமையும் இல்லை என்றும், தாய் சங்கரம்மாள் உயிருடன் இருந்த நிலையில் அவர்கள் காப்பாளராகச் செயல்பட முடியாது என்றும், எனவே 1949 ஆவணம் செல்லாதது மற்றும் மோசடியானது என்றும் கூறி, உரிமை விளம்புகை மற்றும் அனுபவ உரிமை மீட்பு கோரி O.S.No.793 of 1999 வழக்கு தொடரப்பட்டது.

பிரதிவாதிகள் தரப்பில், சொத்துகள் செல்லமுத்து செட்டியாரின் கூட்டுக் குடும்பச் சொத்துகளே என்றும், 1932 விடுதலை ஆவணம் பெயரளவிலான ஆவணம் என்றும் வாதிடப்பட்டது. Ex.A3 மூலம் வாங்கிய சொத்தில் ஒரு பகுதி தமிழ்நாடு அரசுக்கு விற்கப்பட்டதாகவும் (S.No.415/1A), மற்றொரு பகுதி 26.03.1959 அன்று இரண்டாம் பிரதிவாதிக்கு Ex.A4 மூலம் விற்கப்பட்டதாகவும் (S.No.415/1B) தெரிவிக்கப்பட்டது; அரசை வழக்கில் சேர்க்காததால் வழக்கு தேவையான தரப்பினர் இல்லாமையால் பாதிக்கப்படும் என்றும் கூறப்பட்டது. மேலும், 1980-ஆம் ஆண்டிலேயே வாதிகளுக்கு இப்பரிமாற்றங்கள் தெரிந்திருந்தன என்றும், 1949 முதல் தாங்கள் வெளிப்படையாகவும் உண்மை உரிமையாளருக்கு

எதிராகவும் அனுபவ உரிமையில் இருப்பதால் எதிரடி அனுபவம் மூலம் உரிமை பெற்றுவிட்டதாகவும் வாதிடப்பட்டது. வாங்கியவுடன் இரண்டு மாட்டுக்கொட்டகைகள், அலுவலக அறை மற்றும் பிற கட்டிடங்கள் எழுப்பப்பட்டதும் சுட்டிக்காட்டப்பட்டது. I.A.No.681 of 2000-ல் நியமிக்கப்பட்ட வழக்கறிஞர் ஆணையர், வழக்குச் சொத்தில் பிரதிவாதிகளின் அலுவலகக் கட்டிடமும் பணியாளர் குடியிருப்புகளும் அமைந்துள்ளதாக அறிக்கை தாக்கல் செய்தார்.

விசாரணை நீதிமன்றம், தாய் உயிருடன் இருந்த நிலையில் சிற்றப்பாக்கள் காப்பாளராகச் செயல்பட முடியாது என்றும், அவர்கள் நடைமுறை காப்பாளர்கள் (defacto guardian) மட்டுமே என்றும், இளவரின் நன்மைக்காக விற்கப்படுவதாக Ex.A3-ல் எந்தக் குறிப்பும் இல்லை என்றும் கூறி அந்த ஆவணம் சட்டப்படி செல்லாதது எனக் கண்டறிந்தது. எனினும், முதல் பிரதிவாதி 1949 முதல் அனுபவ உரிமையில் இருப்பதையும், 1998 அறிவிப்பில் "பத்து ஆண்டுகளுக்கு முன்பு தெரியவந்தது" என வாதியே கூறியிருப்பது வழக்குரையுடன் முரண்படுவதையும், தகவல் அளித்ததாகக் கூறப்படும் அத்தையை சாட்சியாக விசாரிக்காததையும் சுட்டிக்காட்டி, 1999-ல் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கு காலவரையத்தால் பாதிக்கப்படும் என்றும், பிரதிவாதிகள் எதிரடி அனுபவம் மூலம் உரிமை பெற்றுவிட்டனர் என்றும் கூறி வழக்கை தள்ளுபடி செய்தது. திண்டுக்கல் முதன்மை சார்பு நீதிமன்றம் A.S.No.121 of 2002-ல், Ex.A3 செல்லாதது என்ற கண்டறிதலை ஏற்றுக்கொண்டாலும், வழக்கு காலவரையத்தால் பாதிக்கப்படுவதாகக் கூறி மேல்முறையீட்டை தள்ளுபடி செய்தது.

இரண்டாம் மேல்முறையீட்டில் மேல்முறையீட்டாளர்கள் தரப்பில், 1932 விடுதலை ஆவணத்திற்குப் பிறகு சிற்றப்பாக்களுக்கு சொத்தில் உரிமையே இல்லாததால் 1949 ஆவணத்தை அவர்கள் எழுதிக் கொடுக்க முடியாது என்றும், இரு நீதிமன்றங்களும் Ex.A3-ஐ செல்லா-

தது என ஒருமித்துக் கண்டறிந்த பிறகு உரிமை நிரூபிக்கும் சுமை பிரதிவாதிகளுக்கே மாறும் என்றும் வாதிடப்பட்டது. இதற்கு ஆதரவாக M.Durai Vs. Madhu and others (2007) 2 MLJ 657 (SC), A.Veda-nayagam (tmt.) and others Vs. An-nakili and others (2006) 3 MLJ 465 (Division Bench), மற்றும் T.Anja-nappa and others Vs. Somalin-gappa and another (2006) 7 SCC 570 ஆகிய தீர்ப்புகள் மேற்கோள் காட்டப்பட்டன; உண்-மை உரிமையாளரின் உரிமையை மறுக்காதவரை, எவ்வளவு நீண்ட காலம் அனுபவ உரிமையில் இருந்-தாலும் அது உரிமையை வழங்காது என்றும், பதிலுரையில் எதிரடி அனுபவம் குறித்து குறிப்பான வழக்குரை இல்லை என்றும் வாதிடப்பட்டது.

பிரதிவாதிகள் தரப்பில், முதல் வாதி Ex.A3 ஆவணத்தில் பெயர் குறிப்-பிடப்பட்ட தரப்பினராக (eo-nominee party) இருப்பதால், பருவம் அடைந்த மூன்று ஆண்டுக-ளுக்குள் அவ்வாவணத்தை எதிர்த்-திருக்க வேண்டும் என்றும், அதைச் செய்யாமல் தொடரப்பட்ட உரிமை விளம்புகை வழக்கு நிலைக்காது என்றும் வாதிடப்பட்டது. சொத்து-ரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் சட்டப்-பிரிவு 3-ஐ மேற்கோள் காட்டி, பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் குறித்து பதிவு நாளிலிருந்தே அறிந்திருந்த-தாகக் கருதப்படும் என்றும், கால-வரை நீட்டிப்பு கோருபவரே தமக்கு அறிவு இல்லை என்பதை நிரூபிக்க வேண்டும் என்றும், Ex.A3 மற்றும் Ex.A4-ஐ ரத்து செய்யக் கோராமல் காலவரைச் சட்டத்தை மறைமுக-மாகத் தவிர்க்கும் வகையில் வழக்கு வடிவமைக்கப்பட்டுள்ளது என்றும் தெரிவிக்கப்பட்டது.

நீதிமன்றம், தாய் உயிருடன் இருந்த நிலையில் நடைமுறை காப்பாளர் எழுதிக் கொடுத்த Ex.A3 சட்டத்-தின் பார்வையில் செல்லாதது என்ற கீழ் நீதிமன்றங்களின் கண்டறிதலை ஏற்றுக்கொண்டது; எனவே அந்த ஆவணத்தை எதிர்க்க வேண்டிய கேள்வியே எழாது என்றது. முதல் பிரதிவாதி நிறுவனம் 1946-ல் தொடங்கப்பட்டு 1976 முதல் கருது-

நிலைப் பல்கலைக்கழகமாக அறிவிக்கப்பட்டதையும், வழக்குச் சொத்தில் அலுவலகக் கட்டிடமும் பணியாளர் குடியிருப்புகளும் அமைந்திருப்பதை வழக்கறிஞர் ஆணையர் உறுதிப்படுத்தியிருப்பதையும் கருத்தில் கொண்டு, 1949 விற்பனை ஆவணம் குறித்து தமக்கு அறிவு இல்லை என்ற முதல் வாதியின் கூற்று நம்பத்தகுந்ததல்ல என்றது.

காலவரை குறித்து, Chinnaiah Kownder Vs. Kattayya Kownder (1977) 2 Mad LJ 382 தீர்ப்பை மேற்கோள் காட்டிய நீதிமன்றம், செல்லாத பரிமாற்றம் தொடர்பாக இளவராக இருந்தவர் அனுபவ உரிமை மீட்பு கோரும் காலவரை, விற்பனை நாளிலிருந்து பன்னிரண்டு ஆண்டுகள் அல்லது பருவம் அடைந்த பிறகு மூன்று ஆண்டுகள் ஆகியவற்றுள் எது நீளமானதோ அதுவே என்பதை எடுத்துரைத்தது. இதே கோட்பாட்டை Prem Singh and others Vs. Birbal and others (2006) 5 SCC 353 தீர்ப்பின் பத்தி 28 உறுதிப்படுத்துவதையும் சுட்டிக்காட்டியது. மேலும், V.Rajaram Vs. Ramanujam Iyengar and others AIR 1963 Mad 213 என்ற நீதியர் ஈராயம் (Division Bench) தீர்ப்பை மேற்கோள் காட்டி, செல்லாத ஆவணத்தின் அடிப்படையில் அனுபவ உரிமை பெற்றவருக்கு, பரிமாற்ற நாளிலிருந்தே எதிரடி அனுபவம் தொடங்குகிறது என்றும், பரிமாற்றம் பெற்றவர் எதிரடி அனுபவம் மூலம் உரிமையை நிறைவு செய்த பிறகு தொடரப்படும் மீட்பு வழக்கு நிலைக்காது என்றும் விளக்கியது.

இவ்வழக்கின் உண்மை நிலையை ஆய்ந்த நீதிமன்றம், பிரதிவாதிகள் தமது பதிலுரையின் பத்திகள் 8 மற்றும் 9-ல் எதிரடி அனுபவம் குறித்து குறிப்பாக வழக்குரை செய்திருப்பதையும், தாங்கள் எழுப்பிய கட்டுமானங்களை சுட்டிக்காட்டியிருப்பதையும் பதிவு செய்தது. வழக்குச் சொத்தில் உள்ள கட்டிடங்கள் நாற்பது ஆண்டுகள் பழமையானவை என வழக்கறிஞர் ஆணையர் உறுதிப்படுத்தியிருந்தார்; அக்கட்டுமானம் அல்லது பிரதிவாதிகளின் அனுபவ உரிமை

குறித்து 1997-ல் மட்டுமே தெரிய-வந்தது என்பதை வாதி நிரூபிக்க-வில்லை. எனவே பிரதிவாதிகள் தமது சுமையை நிறைவேற்றிவிட்-டனர் என்றும், உரிமை விளம்புகை மற்றும் அனுபவ உரிமை மீட்பு கோரிய வழக்கு காலவரையத்தால் பாதிக்கப்படும் என்ற கீழ் நீதிமன்-றங்களின் முடிவு சரியானது என்றும் கூறி, இரு சட்டக் கேள்விகளுக்கும் மேல்முறையீட்டாளர்களுக்கு எதி-ராக பதிலளித்து, இரண்டாம் மேல்-முறையீட்டை தள்ளுபடி செய்தது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், "**இளவராக இருந்த பொழுது நடந்த பரிமாற்றம் செல்லாததாக இருந்தாலும், அதன் அடிப்படையில் அனுபவ உரிமை பெற்றவருக்கு பரிமாற்ற நாளிலிருந்-தே எதிரடி அனுபவம் தொடங்-குகிறது; விற்பனை நாளிலிருந்து பன்னிரண்டு ஆண்டுகள் அல்லது பருவம் அடைந்த மூன்று ஆண்டு-கள் ஆகியவற்றுள் நீளமான காலவ-ரையத்திற்குள் வழக்கு தொடரா-விட்டால், ஆவணம் செல்லாதது என்பது மட்டுமே உரிமை மீட்பிற்கு போதுமானதாகாது**" என்ற சட்-டக் கொள்கையை உயர்நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

IN THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

S.A.(MD)No.1065 of 2007

S.N.Janardhanan & Others Vs Gandhigram Trust & Another

Coram : The Hon'ble Mr. Justice R.Vijayakumar

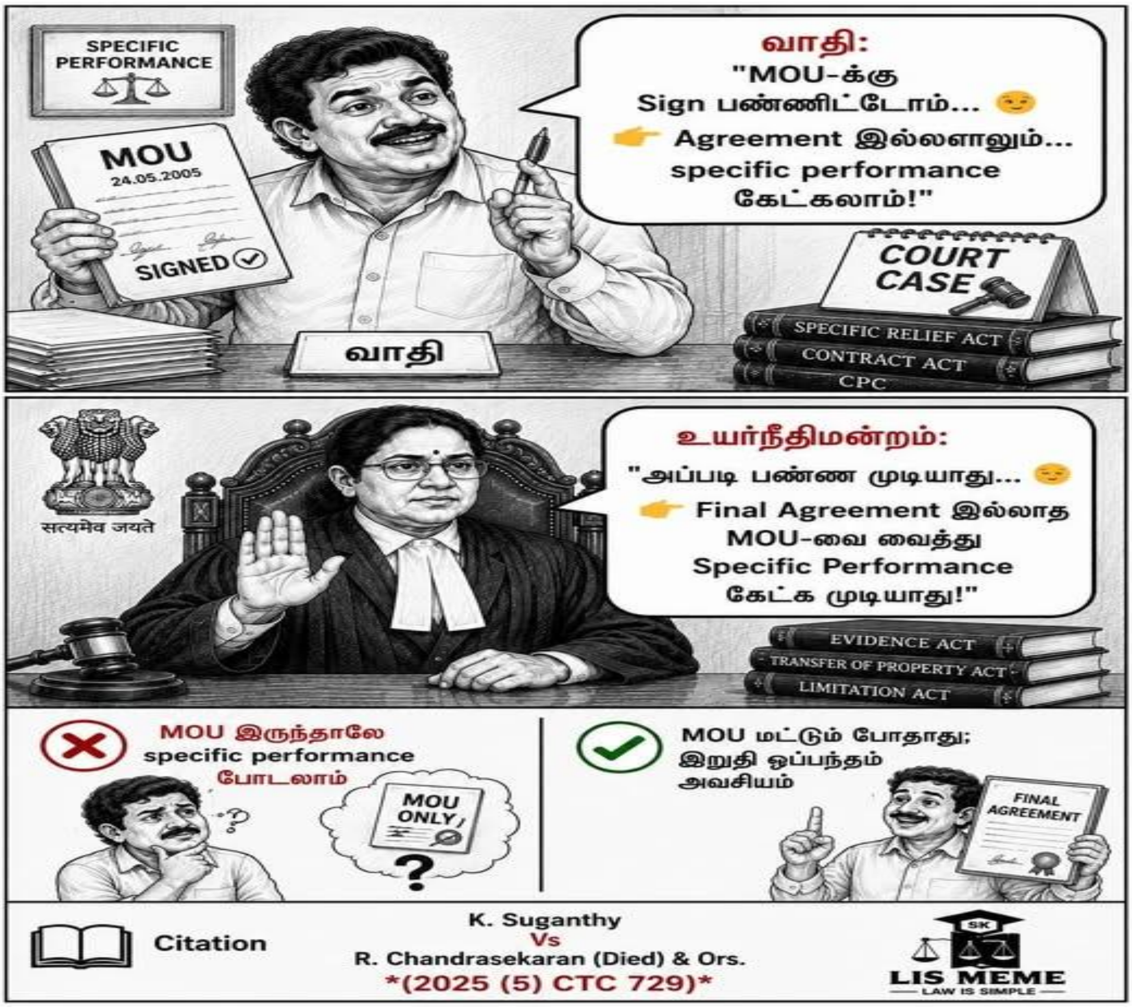
Judgment Reserved on : 21.08.2025

Judgment Pronounced on : 29.08.2025

Citation : [2025 (5) CTC 717]

#10#

ஒப்பந்தத் தீர்வு எட்டப்படாத MOU-வின் அடிப்படையில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஏற்றதை ஆற்றக் கோரிய வழக்கு, நீதிமன்ற நடைமுறையை தவறாகப் பயன்படுத்துவதாகக் கருதி, சரத்து 227-இன் கீழ் வழக்குரை நீக்கம் செய்ய முடியுமா?



இவ்வழக்கில், மனுதாரர் (6வது பிரதிவாதி), 2010-ல் செங்கல்பட்டு மாவட்ட நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு பின்னர் காஞ்சிபுரம் சார்பு நீதிமன்றத்தில் OS.No.178 of 2022 என புது எண்ணான வழக்குரையை நீக்குமாறு கோரி இந்த உரிமையியல் திருத்த மனுவைத் தாக்கல் செய்தார். வாதி, 24.05.2005 தேதியிட்ட புரிந்துணர்வு ஒப்பந்தத்தின் (MOU) விதிமுறைகளை நிறைவேற்றுமாறும், 33 ஏக்கர் நிலத்தில் 6.43 ஏக்கருக்கு விற்பனை பத்திரம் எழுதிக் கொடுக்குமாறும் கோரி வழக்குத் தொடர்ந்திருந்தார். MOU-

வின்படி முதலாம் பிரதிவாதியும் அவரது சகோதரரும் சேர்ந்து 33 ஏக்கர் நிலத்தை ரூ.40,00,000-க்கு விற்பனை செய்ய ஒப்புக்கொண்டிருந்தனர்; அதில் 19.11 ஏக்கர் மட்டுமே வாதிக்கு விற்கப்பட்டிருந்தது.

மனுதாரர் தரப்பில், MOU-வின் சரத்து 5-ன்படி, MOU ஆறு மாதங்களுக்கு மட்டுமே செல்லுபடியாகும் என்றும், அதற்குள் தரப்பினர் தனி விற்பனை ஒப்பந்தம் (agreement of sale) செய்ய வேண்டும் என்றும், அது நடைபெறாததால் MOU இறுதி ஒப்பந்தமாக ஆகவில்லை என்றும் வாதிடப்பட்டது. எனவே ஏற்றதை ஆற்றக் கோரும் உரிமை வாதிக்கு எழவில்லை என்றும், வழக்குரை வழக்குரிமைக் காரணத்தை (cause of action) வெளிப்படுத்தவில்லை என்றும், MOU காலாவதியான 23.11.2005-க்குப் பின் 17 ஆண்டுகள் கழித்து 2022-ல் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கு காலவரையத்திற்குள் இல்லை என்றும் கூறப்பட்டது. மேலும், MOU-வின் விதிமுறைகளை வேண்டுமென்றே மறைத்து வழக்குரையை வடிவமைத்திருப்பது நீதிமன்ற நடைமுறையை தவறாகப் பயன்படுத்துவதாகும் என வாதிடப்பட்டு, H.G.Krishna Reddy and Co. v. M.M.Thimmaiah (1983 (1) MLJ 467), Dresser Rand SA v. Bindal Agro Chem Ltd. (2006 (1) SCC 751), K.K.Modi v. K.N.Modi (1998 (3) SCC 573) ஆகிய தீர்ப்புகள் மேற்கோள் காட்டப்பட்டன.

வாதி தரப்பில், மனுதாரர் ஏற்கெனவே சார்பு நீதிமன்றத்தில் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் கட்டளை 7 விதி 11-ன் கீழ் வழக்குரையை நிராகரிக்கக் கோரி மனு தாக்கல் செய்திருக்கும் நிலையில், அதே பிரச்சினையை இரண்டு மன்றங்களில் ஒரே நேரத்தில் எழுப்ப முடியாது என்றும், இந்த திருத்த மனு நிலைநிற்காது என்றும் எதிர்வாதம் செய்யப்பட்டு, Virudhunagar Hindu Nadargal Dharma Paribalana Sabai v. Tuticorin Educational Society (2019 (9) SCC 538) தீர்ப்பு மேற்கோள் காட்டப்பட்டது.

நீதிமன்றம், Virudhunagar Hindu Nadargal தீர்ப்பு உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கீழ் மேல்முறையீட்டு பரிகாரம் இருக்கும் வழக்குகளுக்கு மட்டுமே பொருந்தும்

எனக் கூறி, நீதிமன்ற நடைமுறையை தவறாகப் பயன்படுத்துவது என்ற காரணம் கட்டளை 7 விதி 11-ன் வரம்பிற்குள் வராததால், சரத்து 227-இன் கீழ் இணைக்கப்பட்ட திருத்த மனு நிலைநிற்கும் எனத் தீர்மானித்தது. MOU-வின் சரத்து 5-ஐ ஆய்வு செய்தபோது, தரப்பினர் MOU செல்லுபடியாகும் காலத்திற்குள் தனி விற்பனை ஒப்பந்தம் செய்ய வேண்டும் என்பதும், அது நடைபெறாததால் MOU இறுதி ஒப்பந்தமாக ஆகவில்லை என்பதும் நிரூபணமானது. H.G.Krishna Reddy வழக்கில் இதே கோட்பாடு பயன்படுத்தப்பட்டு, தனி ஒப்பந்தம் தேவைப்படும் MOU இறுதி ஒப்பந்தமாகாது என தீர்ப்பளிக்கப்பட்டிருந்தது; Dresser Rand வழக்கிலும், தனி ஒப்பந்தத்தை முன்நிபந்தனையாகக் கொண்ட Letter of Intent-ன் அடிப்படையில் பரிகாரம் கோர முடியாது என உச்சநீதிமன்றம் கூறியிருந்தது. இவ்வழக்கிலும், MOU 23.11.2005-க்குள் தனி ஒப்பந்தம் செய்யப்பட வேண்டும் என நிபந்தனையிட்டிருந்ததால், அது நிறைவேறாத நிலையில் வழக்குரிமைக் காரணம் எழவில்லை என நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது.

காலவரையம் தொடர்பாக, MOU 23.11.2005-க்குப் பின் செல்லாததாக ஆனதாலும், வாதி கடைசியாக பெற்ற விற்பனை பத்திரம் 24.03.2006-ல் இருந்ததாலும், 04.03.2008-ல் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டதற்குப் பின் மூன்று ஆண்டுகளுக்குள் தனி ஒப்பந்தத்திற்கு எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்கப்படாததாலும், 2022-ல் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கு MOU காலாவதியான நாளிலிருந்து 17 ஆண்டுகள் கழித்து தாக்கல் செய்யப்பட்டதால் காலவரையத்திற்குள் இல்லை என நீதிமன்றம் கண்டறிந்தது. மேலும், MOU தனி ஒப்பந்தத்தை முன்நிபந்தனையாகக் கொண்டிருந்தும், வாதி அந்த விதிமுறைகளை வழக்குரையில் வேண்டுமென்றே குறிப்பிடாமல், MOU-வையே பரிகாரத்திற்கான அடிப்படையாகக் காட்ட முயன்றிருப்பது, K.K.Modi வழக்கில் கூறப்பட்ட நியாயமற்ற மற்றும் வெற்று வழக்குகளுக்கு எடுத்துக்காட்டு எனக் கண்டறியப்பட்டு, நீதிமன்ற நடைமுறையை

தவறாகப் பயன்படுத்துவதாகக் கருதப்பட்டது.

இதன் அடிப்படையில், வழக்கு வெற்றி பெறும் வாய்ப்பு இல்லாத நிலையில், கீழ் நீதிமன்றத்திற்கு கட்டளை 7 விதி 11 மனுவை பரிசீலிக்குமாறு அனுப்புவதில் பயனில்லை எனக் கூறி, நீதிமன்றம் வழக்குரை நீக்கம் செய்தது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், **தனி ஒப்பந்தத்தை முன்நிபந்தனையாகக் கொண்ட MOU இறுதி ஒப்பந்தமாகாது; அத்தகைய MOU-வின் அடிப்படையில் காலவரையம் கடந்து தாக்கல் செய்யப்பட்ட, விதிமுறைகளை மறைத்து வடிவமைக்கப்பட்ட வழக்குரை, நீதிமன்ற நடைமுறையை தவறாகப் பயன்படுத்துவதாகக் கருதி சரத்து 227-இன் கீழ் நீக்கப்படலாம்** என்ற கோட்பாட்டை உயர்நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

C.R.P.(PD) No.3710 of 2022 and C.M.P.No.19614 of 2022

K.Suganthy Vs R.Chandrasekaran (died) & Ors

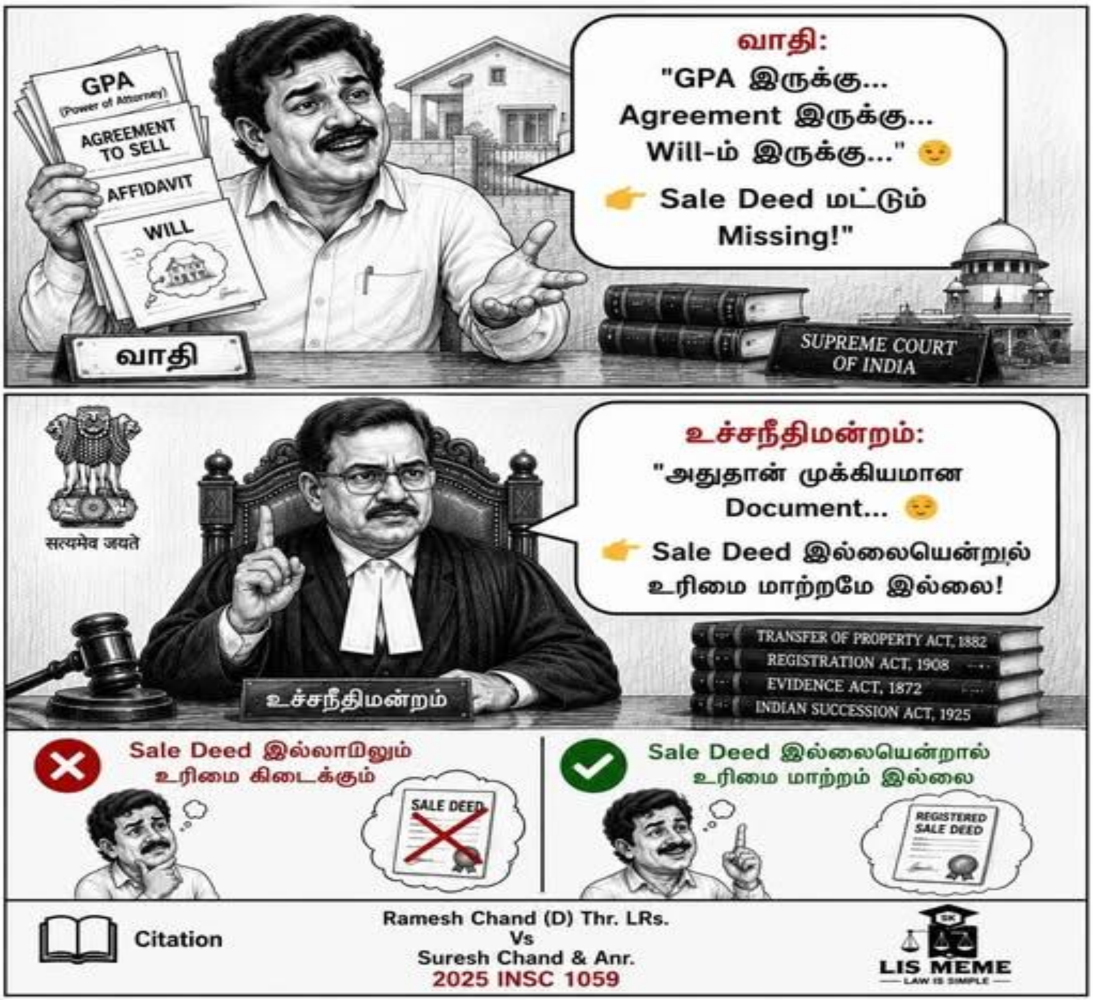
Coram: Justice P.T. Asha

Date: 28.05.2025 (Reserved on 21.03.2025)

Citation: *(2025 (5) CTC 729)*

#11#

பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய பத்திரம் இல்லாமல், பொது அதிகார பத்திரம், கிரைய ஒப்பந்தம், உறுதிமொழி பத்திரம் மற்றும் உயில் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் மட்டும் அசையா சொத்தில் செல்லுபடியான உரிமை உருவாகுமா?



வழக்கு சொத்து டெல்லி, அம்பேத்கர் பஸ்தியில் அமைந்துள்ளது; அது முதலில் மனுதாரர் ரமேஷ் சந்த் மற்றும் பிரதிவாதி சுரேஷ் சந்த் ஆகியோரின் தந்தை குந்தன் லால் என்பவருக்கு சொந்தமானது. சுரேஷ் சந்த், தனது தந்தையிடமிருந்து பொது அதிகார பத்திரம், கிரைய ஒப்பந்தம், உறுதிமொழி பத்திரம், ரசீது ஆகிய நான்கு ஆவணங்கள் மூலமும், மேலும் 16.05.1996 அன்று பதிவு செய்யப்பட்ட உயில் மூலமும் சொத்தில் உரிமை பெற்றதாகக் கூறினார். ரமேஷ் சந்த் அந்த சொத்தில் உரிமையாளர்

அல்ல, வெறும் லைசென்சுதாரரா-கவும் பின்னர் ஆக்கிரமிப்பாளராகவும் வசித்து வந்ததாகவும், அதன் பாதி பகுதியை இரண்டாம் பிரதிவாதிக்கு விற்றுவிட்டதாகவும் குற்றம் சாட்டி, அனுபவ உரிமை, உரிமையில்லா லாபம், உரிமை விளம்புகை மற்றும் செயல் உறுத்து கட்டளை கோரி வழக்கு தொடர்ந்தார். ரமேஷ் சந்த் இதற்கு எதிராக, சொத்து 1973-ல் தந்தையால் தனக்கு வாய்மொழியாக வழங்கப்பட்டதாகவும், சுரேஷ் சந்த் முன்பு தாக்கல் செய்த OS No.294/1996-ல் தந்தையே உரிமையா-ளர் என ஒப்புக்கொண்டிருந்து பின்னர் அந்த வழக்கை திரும்பப் பெற்றார் எனவும் கூறி, மேற்படி ஆவணங்கள் செல்லாதவை என விளம்புகை கோரி எதிர்வழக்கு தாக்கல் செய்தார்.

சார்பு நீதிமன்றம் சுரேஷ் சந்த்-க்கு ஆதரவாக தீர்ப்பளித்து, ரமேஷ் சந்தின் எதிர்வழக்கை தள்ளுபடி செய்தது. டெல்லி உயர்நீதிமன்றம் ஆரம்பத்தில் Asha M. Jain v. Canara Bank தீர்ப்பை பின்பற்றி மேல்முறையீட்டை தள்ளு-படி செய்தது; ஆனால் அந்த தீர்ப்பு பின்னர் Suraj Lamp and Industries (P) Ltd. v. State of Haryana [(2012) 1 SCC 656] வழக்கில் உச்சநீதிமன்றத்தால் புறக்கணிக்கப்பட்டது. அதைத் தொ-டர்ந்து, பொது அதிகார பத்திரம் மற்றும் உயில் பரிவர்த்தனைகள் "மாற்றம்" அல்லது "விற்பனை" ஆகாது என்ற கருத்துடன் உச்சநீதிமன்றம் வழக்கை உயர்நீதிமன்றத்திற்கு மீண்-டும் அனுப்பியது; ஆயினும் மறு விசாரணையிலும் 09.04.2012 அன்று மேல்முறையீடு தள்ளுபடி செய்யப்-பட்டதால் இந்த மேல்முறையீடு உச்ச-நீதிமன்றம் முன் வந்தது.

உச்சநீதிமன்றம், அசையா சொத்து மாற்றத்திற்கான சட்டப்பிரிவு 54 (சொத்து மாற்றுச் சட்டம்) பரிசீலித்-தது; ரூ.100-க்கு மேற்பட்ட மதிப்புள்ள அசையா சொத்தின் விற்பனை பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின் மூலமே நடைபெற வேண்டும் என்றும், கிரைய ஒப்பந்தம் அதற்கு மாற்றாக இருக்க முடியாது என்றும் தெளிவுபடுத்தியது. Narandas Karsondas v. S.A. Kamtam [(1977) 3 SCC 247] மற்றும் Rambhau Namdeo Gajre v. Narayan Bapuji Dhotra [(2004) 8 SCC 614] தீர்ப்புகளை மேற்கோள் காட்டி,

கிரைய ஒப்பந்தம் சொத்தில் எந்த வித உரிமையையும் உருவாக்காது என்று கூறியது. அதே போல, பொது அதிகார பத்திரம் குறித்து State of Rajasthan v. Basant Nahata [(2005) 12 SCC 77] மற்றும் Suraj Lamp தீர்ப்புகளை நினைவூட்டி, பொது அதிகார பத்திரம் என்பது ஒரு முகவர் உறவை மட்டுமே உருவாக்கும் ஆவணம் என்றும், அது சொத்தில் உரிமை மாற்றத்திற்கான ஆவணம் அல்ல என்றும் கூறியது. வழக்கில் உள்ள பொது அதிகார பத்திரம் சொத்தை நிர்வகிக்கும் அதிகாரத்தை மட்டுமே வழங்கியிருந்தது; மாற்றம் குறித்து அதில் எதுவும் குறிப்பிடப்படவில்லை என்று நீதிமன்றம் கண்டறிந்தது.

உயில் தொடர்பாக, Mathai Samuel v. Eapen Eapen [(2012) 13 SCC 80], H. Venkatachala Iyengar v. B.N. Thimmajamma [AIR 1959 SC 443] மற்றும் Meena Pradhan v. Kamla Pradhan [(2023) 9 SCC 734] தீர்ப்புகளை மேற்கோள் காட்டி, சட்டப்பிரிவு 63 (வாரிசுரிமைச் சட்டம்) மற்றும் சட்டப்பிரிவு 68 (சாட்சிச் சட்டம்) படி உயிலை நிரூபிக்க குறைந்தபட்சம் ஒரு சாட்சி விசாரிக்கப்பட வேண்டும் என்று கூறியது. இவ்வழக்கில் சார்பு நீதிமன்றமோ உயர்நீதிமன்றமோ அந்த சாட்சி விசாரணையை கவனத்தில் கொள்ளவில்லை. மேலும், குந்தன் லாலுக்கு நான்கு பிள்ளைகள் இருந்தும், மூவரை விலக்கி ஒரே ஒருவருக்கு மட்டும் முழு சொத்தையும் வழங்கியதற்கான காரணம் விளக்கப்படாததால், உயில் சந்தேகத்திற்குரிய சூழ்நிலைகளால் சூழப்பட்டிருந்ததாகவும் நீதிமன்றம் கருதியது. இதன் அடிப்படையில் உயில் நிரூபிக்கப்படவில்லை என முடிவு செய்யப்பட்டது. உறுதிமொழி பத்திரமும் ரசீதும் தனிப்பட்ட சாட்சிகள் மூலம் நிரூபிக்கப்படாததால் அவையும் உரிமையை வழங்கவில்லை என கூறப்பட்டது.

சட்டப்பிரிவு 53A (பகுதி நிறைவேற்றம்) கீழ் பாதுகாப்பு பெற, மனுதாரர் சொத்தின் அனுபவ உரிமையில் இருக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனையை Nathulal v. Phoolchand [(1969) 3 SCC 120] தீர்ப்பின் அடிப்படையில் நீதிமன்றம் நினைவூட்டியது. சுரேஷ் சந்த் தானே

அனுபவ உரிமை கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்திருந்தமையால், அவர் சொத்தின் அனுபவ உரிமையில் இல்லை என்பது தெளிவாகிறது என்றும், எனவே சட்டப்பிரிவு 53A பயன் அவருக்கு கிடைக்காது என்றும் நீதிமன்றம் கூறியது.

உயில் நிரூபிக்கப்படாததால், குந்தன் லாலின் சொத்து அவரது முதல் வகுப்பு சட்டரீதி வாரிசுகளுக்கே பங்கீடு ஆக வேண்டும் என்று நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது. இரண்டாம் பிரதிவாதி நல்லெண்ண வாங்குபவ-ராக ரமேஷ் சந்திடமிருந்து 50% பங்கை வாங்கியிருந்ததால், அவரது உரிமை ரமேஷ் சந்தின் பங்கு அளவிற்கு மட்டுமே பாதுகாக்கப்படும் என்றும், மற்ற தரப்புகளின் வாதங்கள் திறந்த நிலையில் வைக்கப்படுகின்றன என்றும் நீதிமன்றம் தெளிவுபடுத்-தியது.

இதன் அடிப்படையில், உயர்நீதிமன்ற தீர்ப்பு ரத்து செய்யப்பட்டு, மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்பட்டு, சுரேஷ் சந்தின் வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. செலவுகள் தொடர்பாக உத்தரவு இல்லை என தெரிவிக்கப்பட்டது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், **பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய பத்திரம் இல்லாமல், பொது அதிகார பத்திரம், கிரைய ஒப்பந்தம், உறுதிமொழி பத்திரம் அல்லது நிரூபிக்கப்படாத உயில் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் அசையா சொத்தில் செல்லுபடியான உரிமை உருவாகாது; சட்டப்பிரிவு 54-ல் குறிப்பிடப்பட்ட முறையே கடைப்பிடிக்கப்பட வேண்டும் என உச்சநீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.**

IN THE SUPREME COURT OF INDIA

Civil Appeal No. 6377 of 2012

Ramesh Chand (D) Thr. LRs. v. Suresh Chand and Anr.

Coram: Justice Aravind Kumar & Justice Sandeep Mehta

Date: 01.09.2025

Citation: 2025 INSC 1059

#12#

RERA சட்டத்தின் கீழ் ஒரு கட்டுமான திட்டம் "நடைமுறையில் உள்ள திட்டம்" எனக் கருதப்பட வேண்டுமா; மேலும் TNRERA/TNREAT ஆகியவை ஒரு promoter-இன் நிதி நடவடிக்கைகளையும் முதலீட்டாளர்களின் பங்கையும் விசாரணை செய்ய அதிகாரம் பெற்றவையா?

இந்த வழக்கில், மனுதாரர் Dr. Vandana Parvez, IVR Hotels and Resorts Ltd நிறுவனத்திடமிருந்து AAVISA திட்டத்தில் ஒரு plot-ஐயும் அதில் கட்டப்பட்ட வில்லாவையும் வாங்கியிருந்தார். கட்டுமானம் தரமற்ற முறையில் இருந்ததாகவும், golf course, club house, பள்ளி போன்ற உறுதியளிக்கப்பட்ட வசதிகள் முடிக்கப்படவில்லை எனவும் கூறி அவர் TNRERA-வில் அறிவிப்பு அளித்தார். TNRERA ஆரம்பத்தில்

அவரது புகார் ஏற்கத்தக்கது அல்ல எனத் தள்ளுபடி செய்தது; ஆனால் TNREAT அதை மாற்றி, திட்டம் RERA சட்டம் அமலுக்கு வந்த நாளில் நடைமுறையில் இருந்த திட்டம் (ongoing project) என உறுதிப்படுத்தி மீண்டும் விசாரணைக்கு அனுப்பியது. IVR இந்த உத்தரவை உயர்நீதிமன்றத்தில் எதிர்த்தாலும், பின்னர் அந்த மேல்முறையீட்டை நிபந்தனையின்றி வாபஸ் பெற்றுக்கொண்டது.

பின்னர் TNRERA மீண்டும் விசாரணை நடத்தி திட்டத்தை நடைமுறையில் உள்ளது என உறுதிப்படுத்தியது; ஆனால் மனுதாரர் எழுப்பிய நிதி முறைகேடு தொடர்பான குற்றச்சாட்டுகளை ஆராயவில்லை. TNREAT இந்த நிலைப்பாட்டை உறுதி செய்தது, TNRERA-க்கு அத்தகைய நிதி விவகாரங்களை விசாரிக்க அதிகாரம் இல்லை எனவும், மனுதாரருக்கு கூடுதல் குற்றச்சாட்டுகளை எழுப்ப அனுமதி வழங்கப்படவில்லை எனவும், NCLT-யில் ஏற்கனவே தள்ளுபடி செய்யப்பட்ட விவகாரங்களை மீண்டும் எழுப்ப முடியாது எனவும் கூறியது.

மனுதாரர் தரப்பில், Kotak குழுமமும் promoter-களாகவே கருதப்பட வேண்டும் எனவும், IVR-இன் முதன்மை நிறுவனமான IVRCL-இன் நிதி நிலைமையும், சொத்து பறிப்பும் விசாரிக்கப்பட வேண்டும் எனவும், தான் 168 வீட்டு வாங்குபவர்களின் நலனுக்காக ரூ.13,000 கோடி மோசடியை எதிர்த்துப் போராடுவதாகவும் வாதிடப்பட்டது. IVR தரப்பில், completion certificate வழங்கப்பட்டதால் திட்-டம் முடிந்துவிட்டது எனவும், அதனால் அது நடைமுறையில் உள்ள திட்டம் அல்ல எனவும் வாதிடப்பட்டது.

உயர்நீதிமன்றம் IVR-இன் வாதத்தை நிராகரித்தது. IVR ஏற்கனவே இந்த திட்டம் நடைமுறையில் உள்ளது என்ற TNREAT-இன் கண்டறிதலை மேல்முறையீடு செய்து, பின்னர் அதை நிபந்தனையின்றி வாபஸ் பெற்றதால், அந்த கண்டறிதல் இறுதியானது மற்றும் முன்தீர்ப்புத் தடை ஆக மாறிவிட்டது என நீதிமன்றம் கூறியது. இதற்கு

Vidhyakar Dube v. Har Sharan (1970 A.L.J 732), Kanhaiya v. Dhaneshwari (AIR 1973 All 212), மற்றும் R. Rathnavel Chettiar v. V. Sivaraman (1999 INSC 145) ஆகிய தீர்ப்புகளை மேற்கோள் காட்டியது.

நிதி விவகாரங்களை விசாரிக்கும் அதிகாரம் தொடர்பாக, சட்டப்பிரிவு 35, 36, 37, 38 ஆகியவற்றை ஆய்வு செய்த நீதிமன்றம், promoter-இன் "affairs" என்ற வார்த்தை நிதி விசாரணையையும் உள்ளடக்கும் அளவிற்கு விரிவானது எனவும், TNRERA புத்தக ஆவணங்களை கோரவும், சாட்சிகளை விசாரிக்கவும், கணக்குகளை முடக்கவும் அதிகாரம் பெற்றுள்ளது எனவும் கூறியது. Union Bank of India v. Rajasthan Real Estate Regulatory Authority (2022 SCC OnLine SC 1885) மற்றும் Mansi Brar Fernandes v. Subha Sharma (2025 INSC 1110) ஆகிய உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்புகளை மேற்கோள் காட்டி, வீட்டு வாங்குபவரின் உரிமை Bank-இன் SARFAESI உரிமையை விடவும் மேலானது எனவும், IBC நடவடிக்கை கடைசி வழிமுறையாக மட்டுமே எடுக்கப்பட வேண்டும் எனவும் தெளிவுபடுத்தியது.

NCLT-யில் மனுதாரரின் மனு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டதற்கான காரணம் locus standi இல்லாமை மட்டுமே; தகுதி அடிப்படையில் அல்ல எனக் கண்டறிந்த நீதிமன்றம், அதனை காரணம் காட்டி TNRERA விசாரணை மறுத்ததை பிழையானது என்று கூறியது. மேலும், மனுதாரருக்கு கூடுதல் குற்றச்சாட்டுகள் எழுப்ப அனுமதி இல்லை என்ற TNREAT-இன் கண்டறிதலும் தவறானது; ஏனெனில் முதல் தள்ளுபடி maintainability அடிப்படையில் மட்டுமே இருந்ததால், விசாரணை முழுமையாக மீண்டும் திறக்கப்பட்டதாகவே கருதப்பட வேண்டும் என்றது.

இறுதியாக, உயர்நீதிமன்றம் IVR-இன் மேல்முறையீட்டை (CMSA 58/2023) செலவுகளுடன் தள்ளுபடி செய்தது; திட்டம் நடைமுறையில் உள்ள திட்டம் என்ற கண்டறிதலை

உறுதிப்படுத்தியது. மனுதாரரின் மேல்முறையீட்டை (CMSA 41/2024) செலவுகளுடன் அனுமதித்து, விவகாரத்தை மீண்டும் TNRERA-வுக்கு அனுப்பியது; தகுதி அடிப்படையில் புதிதாக விசாரிக்கும்படியும், தேவைப்பட்டால் சட்டப்பிரிவு 35, 36, 37-ன் கீழ் அதிகாரங்களைப் பயன்படுத்தும்படியும் உத்தரவிட்டது. மற்ற துணை மேல்முறையீடுகள் தொடர்புடைய நிபந்தனைகளுடன் முடிக்கப்பட்டன.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், நிதி முறைகேடு தொடர்பான புகார்களில் TNRERA/TNREAT ஆகியவை promoter-இன் நிதி நடவடிக்கைகளையும், முதலீட்டாளர்களின் பங்கையும் ஆழமாக விசாரிக்க அதிகாரம் பெற்றவை எனவும், NCLT-யில் locus standi இல்லாமையால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்ட மனு RERA முன் புகார் எழுப்புவதற்கு தடையாகாது எனவும் உயர்நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

Court: High Court of Judicature at Madras

Case No.: CMSA No.35 of 2024 & batch (CMSA Nos.35–41 of 2024, CMSA No.8 of 2025, CMSA No.58 of 2023, and connected CMPs)

Parties: Vandana Parvez v. IVR Hotels and Resorts Ltd & Ors

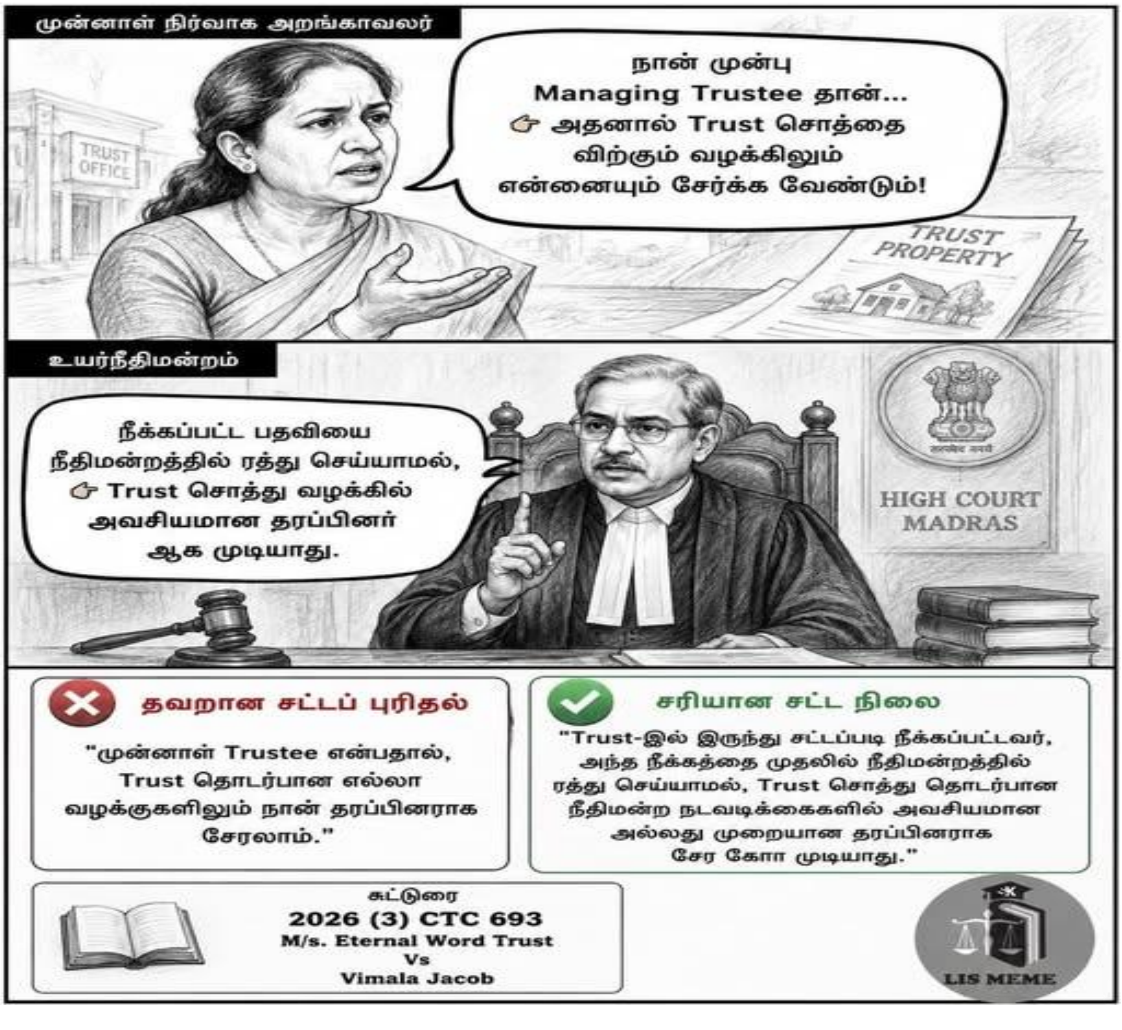
Coram: Justice R. Suresh Kumar & Justice V. Lakshminarayanan

Date: 09.04.2026

Citation: 2026 (3) CTC 661

#13#

அறக்கட்டளையின் முன்னாள் நிர்வாக அறங்காவலர், அறக்கட்டளையிலிருந்தும் முதன்மை உறுப்பினர் பதவியிலிருந்தும் நீக்கப்பட்ட பிறகும், அறக்கட்டளை சொத்தை விற்க நீதிமன்ற அனுமதி கோரும் மனுவில் தன்னை தரப்பினராக சேர்க்கக் கோர முடியுமா?



இந்த வழக்கில், **M/s. Eternal Word Trust** *அறக்கட்டளை, தனது சொத்துகளை விற்பனை செய்வதற்கு நீதிமன்ற அனுமதி பெறும் நோக்கில்* **Trust O.P. No.141 of 2024**-*ஐ தாக்கல் செய்தது. அந்த மனு நிலுவையில் இருந்தபோது, அறக்கட்டளையின் முன்னாள் நிர்வாக அறங்காவலரான* ***விமலா ஜேக்கப்****, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம்* ***கட்டளை I விதி 10(2)***-*ன் கீழ் தன்னை வழக்கில் தரப்பினராக சேர்க்கக் கோரி மனு*

தாக்கல் செய்தார். முதன்மை மாவட்ட நீதிமன்றம், அவர் முன்னாள் நிர்வாக அறங்காவலர் என்பதாலும், வழக்கில் எழும் உண்-மையான சர்ச்சையை தீர்மானிக்க அவர் அவசியமான தரப்பினர் என்ப-தாலும், அந்த மனுவை அனுமதித்தது. இதை எதிர்த்து அறக்கட்டளை சென்-னை உயர்நீதிமன்றத்தில் உரிமையியல் சீராய்வு மனு தாக்கல் செய்தது.

மனுதாரர் தரப்பில், விமலா ஜேக்கப் 14.01.2008 அன்று நிறைவேற்றப்-பட்ட தீர்மானம் மற்றும் 08.12.2009 அன்று செய்யப்பட்ட அறக்கட்டளைப் பத்திரத் திருத்தத்தின் மூலம் நிர்வாக அறங்காவலர் பதவியிலிருந்து நீக்கப்-பட்டதாகவும், பின்னர் 20.06.2011 அன்று செய்யப்பட்ட அடுத்த திருத்-தத்தின் மூலம் அறக்கட்டளையின் முதன்மை உறுப்பினர் பதவியிலி-ருந்தும் நீக்கப்பட்டதாகவும் வாதிடப்-பட்டது. இந்த இரண்டு தீர்மானங்-களையோ, திருத்தங்களையோ அவர் இதுவரை எந்த நீதிமன்றத்திலும் தனியாக சவால் செய்யவில்லை. எனவே, தற்போது அவருக்கு அறக்கட்-டளையில் எந்த சட்டப்பூர்வ உறுப்பி-னர் அந்தஸ்தும் இல்லை. இந்நிலை-யில், அறக்கட்டளையின் சொத்தை விற்பனை செய்ய நீதிமன்ற அனுமதி கோரும் மனுவில் அவர் **அவசியமா-ன தரப்பினரோ அல்லது முறையான தரப்பினரோ அல்ல** என்று வலியு-றுத்தப்பட்டது. இதற்காக Ashok Shreekrishna Beharay v. Joint Charity Commissioner and another (2025 SCC OnLine Bom 3993) என்ற பம்பாய் உயர்நீதிமன்றத் தீர்ப்பும் மேற்கோள் காட்டப்பட்டது.

மறுபுறம், விமலா ஜேக்கப் தரப்பில், தன்னை நீக்கிய திருத்தங்களை உறுதிப்படுத்த அறக்கட்டளையே தொடர்ந்த வழக்குகள் உயர்நீதிமன்-றத்தில் இன்னும் நிலுவையில் இருப்பதாகவும், அறக்கட்டளையின் நிர்வாகம் தொடர்பாக பல உரிமை-யியல் வழக்குகளும் நடைபெற்று வருவதாகவும் வாதிடப்பட்டது. மே-லும், விற்கப்படவுள்ள சொத்துகள் தொடர்பாக தமிழ்நாடு நிலச் சீர்திருத்-தச் சட்டத்தின் கீழ் அரசாங்க நடவடிக்கைகள் நடைபெற்று வருவ-தாகவும், அவற்றில் தானே ஆட்சேப-னைகளை முன்வைத்திருப்பதாகவும்

கூறி, தன்னை தரப்பினராக சேர்ப்பது அவசியம் என வலியுறுத்தப்பட்டது.

நீதிமன்றம், விமலா ஜேக்கப் நிர்வாக அறங்காவலர் பதவியிலிருந்தும் பின்னர் அறக்கட்டளையின் முதன்மை உறுப்பினர் பதவியிலிருந்தும் நீக்கப்பட்டிருப்பது மறுக்கப்படாத உண்மை என்று பதிவு செய்தது. அதைவிட முக்கியமாக, அந்த நீக்கத் தீர்மானங்களையோ, திருத்தங்களையோ அவர் தனியாக சவால் செய்யாத நிலையில், அவை சட்டப்படி தொடர்ந்து செல்லுபடியாகவே உள்ளன என்று கூறியது. அறக்கட்டளை தாக்கல் செய்த வழக்கு நிலுவையில் இருப்பது மட்டுமே, அவர் இழந்த உறுப்பினர் அந்தஸ்தை மீண்டும் வழங்காது என்றும் விளக்கியது.

மேலும், **Ashok Shreekrishna Beharay v. Joint Charity Commissioner and another (2025 SCC OnLine Bom 3993)** தீர்ப்பில், அறக்கட்டளையின் உறுப்பினர் பதவியிலிருந்து நீக்கப்பட்டவர், அறக்கட்டளையின் நிர்வாக நடவடிக்கைகளில் "ஆர்வமுள்ள நபர்" (person having interest) என்று கருதப்பட முடியாது என்றும், அவரை தரப்பினராக சேர்ப்பது வழக்கின் எல்லையை தேவையின்றி விரிவுபடுத்தும் என்றும் பம்பாய் உயர்நீதிமன்றம் கூறியிருந்ததை சென்னை உயர்நீதிமன்றம் ஏற்றுக்கொண்டது. இவ்வழக்கிலும் அதே நிலைமை இருப்பதாகவும், குறிப்பாக இவ்வழக்கில் விமலா ஜேக்கப் தன்னை நீக்கிய நடவடிக்கைகளையே இதுவரை சவால் செய்யாதது அவருடைய நிலையை இன்னும் பலவீனப்படுத்துவதாகவும் நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது.

நீதிமன்றம் மேலும், தரப்பினராக சேர்க்கக் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனுவிலேயே விமலா ஜேக்கப் தன்னை இன்னும் Managing Trustee என்று குறிப்பிட்டிருப்பது உண்மைக்கு முரணான தவறான பிரதிநிதித்துவம் என்றும் சுட்டிக்காட்டியது. அறக்கட்டளையே மனுதாரராக இருக்கும் Trust O.P.-இல், அதே அறக்கட்டளையைத் தானே நிர்வாக அறங்காவலராக பிரதிநிதித்துவப்படுத்துவதாகக் கூறி மனு தாக்கல் செய்திருப்பது சட்டரீதியாக நிலைக்க முடியாதது என்றும் கூறியது.

மாவட்ட நீதிமன்றம், "முன்னாள் நிர்வாக அறங்காவலர் என்பதால் உண்மையான சர்ச்சையை தீர்க்க அவர் அவசியமானவர்" என்று கூறியதையும் உயர்நீதிமன்றம் தவறான அணுகுமுறையாகக் கண்டது. ஏனெனில், Trust O.P. எந்த நிர்வாகத் தகராறையும் தீர்க்க தாக்கல் செய்யப்படவில்லை; அறக்கட்டளையின் சொத்தை விற்பனை செய்ய நீதிமன்ற அனுமதி வழங்க வேண்டுமா என்பதே ஒரே கேள்வி. உறுப்பினர் அந்தஸ்தை இழந்த முன்னாள் நிர்வாக அறங்காவலரின் இருப்பு, அந்த கேள்வியை தீர்மானிக்க தேவையில்லை. மேலும், உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் **சட்டப்பிரிவு 92** குறித்து மாவட்ட நீதிமன்றம் மேற்கொண்ட விவாதமும் இவ்வழக்கில் பொருத்தமற்றது என்று நீதிமன்றம் கூறியது.

இதன் அடிப்படையில், மாவட்ட நீதிமன்றம் வழங்கிய உத்தரவு சட்டத்திற்கும் வழக்கின் உண்மைகளுக்கும் முரணானது என்றும், தலையீட்டுக்குரியதுமானது என்றும் உயர்நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது. எனவே, I.A. No.1 of 2024-ல் விமலா ஜேக்கப்பை தரப்பினராக சேர்த்த உத்தரவு ரத்து செய்யப்பட்டு, உரிமையியல் சீராய்வு மனு அனுமதிக்கப்பட்டது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், அறக்கட்டளையின் நிர்வாக அறங்காவலர் மற்றும் முதன்மை உறுப்பினர் பதவியி-லிருந்து சட்டப்படி நீக்கப்பட்டவர், அந்த நீக்கத்தை நீதிமன்றத்தில் ரத்து செய்யாமல் இருக்கும் வரை, அறக்கட்டளையின் சொத்து தொடர்பான நீதிமன்ற நடவடிக்கைகளில் தன்னை அவசியமான அல்லது முறையான தரப்பினராக சேர்க்கக் கோரும் உரிமை இல்லை; வழக்கு நிலுவையில் இருப்பது மட்டுமே இழந்த சட்ட அந்தஸ்தை மீட்டுத் தராது என்ற முக்கியமான சட்டக் கொள்கை உறுதிப்படுத்தப்பட்டுள்ளது.

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

CRP No.1366 of 2025

M/s. Eternal Word Trust v. Vimala Jacob

Coram: Justice P.B. Balaji

Date: 28.11.2025

Citation: 2026 (3) CTC 693

#14#

உயர்நீதிமன்றங்களில் வழக்கு விசாரணை முடிந்து தீர்ப்பு ஒத்திவைக்கப்பட்ட பிறகு, நீண்ட காலம் தீர்ப்பு வழங்கப்படாமல் தாமதிப்பது அரசியலமைப்புச் சட்டத்தின் கீழ் குடிமக்களின் நீதி பெறும் உரிமையையும் தனிநபர் சுதந்திரத்தையும் பாதிக்கிறதா? அத்தகைய தாமதத்தைத் தடுக்க உச்சநீதிமன்றம் கட்டாய வழிகாட்டுதல்களை வழங்க முடியுமா?

இந்த வழக்கில், ஜார்கண்ட் உயர்நீதிமன்றத்தில் பல குற்றவியல் மேல்முறையீட்டு வழக்குகளில் தீர்ப்பு ஒத்திவைக்கப்பட்டு, பல மாதங்களும் சில வழக்குகளில் பல ஆண்டுகளும் தீர்ப்பு வழங்கப்படாமல் இருந்ததால், தண்டனை அனுபவித்துக் கொண்டிருந்த கைதிகள் உச்சநீதிமன்றத்தை

அணுகினர். முக்கியமாக, Pila Pahan @ Peela Pahan மற்றும் பிற மனுதாரர்கள், தங்கள் குற்றவியல் மேல்முறையீடுகளில் 2022-ஆம் ஆண்டிலேயே வாதங்கள் முடிவடைந்து தீர்ப்பு ஒத்திவைக்கப்பட்டிருந்த போதிலும், தீர்ப்பு வழங்கப்படாத காரணத்தால் தொடர்ந்து சிறையில் இருக்க வேண்டிய நிலை ஏற்பட்டதாகக் கூறி, உயர்நீதிமன்றத்திற்கு தீர்ப்பை விரைவாக வழங்க உத்தரவிட வேண்டும் என்று கோரினர். வழக்கின் விசாரணை நடைபெற்றபோது, இது தனிப்பட்ட மனுதாரர்களின் பிரச்சினை மட்டுமல்லாமல், நாடு முழுவதும் பல உயர்நீதிமன்றங்களில் நிலவி வந்த மிகப் பெரிய நிர்வாக மற்றும் அரசியலமைப்புச் சிக்கல் என்பதை உச்சநீதிமன்றம் உணர்ந்தது. இதனால், அனைத்து உயர்நீதிமன்றங்களிடமிருந்தும் ஒத்திவைக்கப்பட்டு வழங்கப்படாத தீர்ப்புகள் குறித்த முழுமையான விவரங்களைப் பெறுமாறு உத்தரவிட்டது.

அதன்படி, ஜார்கண்ட் உயர்நீதிமன்ற பதிவாளர் அளித்த அறிக்கையில், இரண்டு மாதங்களுக்கு மேலாக தீர்ப்பு ஒத்திவைக்கப்பட்டிருந்த பல டஜன் வழக்குகள் இருப்பது தெரியவந்தது. மேலும், பிற மாநில உயர்நீதிமன்றங்களிடமிருந்தும் பெறப்பட்ட அறிக்கைகள், இந்தப் பிரச்சினை நாடு முழுவதும் பரவலாக இருப்பதை வெளிப்படுத்தின. சில வழக்குகளில் தீர்ப்பு பல ஆண்டுகள் வழங்கப்படாமல் இருந்ததையும், சில வழக்குகளில் தீர்ப்பின் செயல்பாட்டு பகுதி மட்டும் அறிவிக்கப்பட்டு, காரணங்களுடன் கூடிய முழுமையான தீர்ப்பு இணையதளத்தில் பதிவேற்றப்படாமல் இருந்ததையும் நீதிமன்றம் கவனித்தது. இதன் பின்னர், வழக்கின் எல்லையை விரிவுபடுத்தி, அனைத்து உயர்நீதிமன்றங்களுக்கும் பொருந்தக்கூடிய ஒரே மாதிரியான கட்டாய வழிகாட்டுதல்களை உருவாக்க வேண்டிய அவசியம் இருப்பதாக நீதிமன்றம் முடிவு செய்தது. இந்தப் பணிக்காக மூத்த வழக்கறிஞர் Fauzia Shakil நீதிமன்ற உதவியாளராக (Amicus Curiae) நியமிக்கப்பட்டு, அனைத்து உயர்நீதிமன்றங்களின் தகவல்களையும் தொகுத்து, விரிவான பரிந்துரைகளை சமர்ப்பித்தார்.

மனுதாரர்கள் தரப்பில், தீர்ப்பு ஒத்திவைக்கப்பட்டு நீண்ட காலம் வழங்கப்படாமல் இருப்பது, **அரசியலமைப்புச் சட்டம் சரத்து 21** வழங்கும் வாழ்வுரிமை மற்றும் தனிநபர் சுதந்திரத்தின் ஒரு பகுதியாகிய **விரைவான நீதி பெறும் உரிமையை** நேரடியாக மீறுவதாக வாதிடப்பட்டது. விசாரணை முடிந்த பிறகும், கைதிகள் தொடர்ந்து சிறையில் இருக்க வேண்டிய நிலை, நீதியின் நோக்கத்தையே வீணாக்குவதாகவும் கூறப்பட்டது. குறிப்பாக, பிணை மனுக்கள், சிறையில் உள்ள குற்றவாளிகளின் மேல்முறையீடுகள், மரண தண்டனை உறுதிப்படுத்தும் வழக்குகள் போன்றவற்றில் தாமதம் ஏற்படுவது மிகக் கடுமையான மனித உரிமை மீறலாகும் என்றும் வலியுறுத்தப்பட்டது.

நீதிமன்ற உதவியாளர் சமர்ப்பித்த அறிக்கையில், தீர்ப்பு வழங்குவதற்கான காலவரம்பு, காரணங்களுடன் கூடிய தீர்ப்பைப் பதிவேற்றுவதற்கான காலவரம்பு, ஒத்திவைக்கப்பட்ட தீர்ப்புகளை கண்காணிக்கும் தானியங்கி நிர்வாக முறை, உயர்நீதிமன்ற தலைமை நீதிபதியின் கண்காணிப்பு, வழக்காடிகளுக்கான பரிகாரங்கள், இணையதள வெளிப்படைத்தன்மை உள்ளிட்ட பல்வேறு நடைமுறை பரிந்துரைகள் இடம்பெற்றிருந்தன. அவை அனைத்தும் உயர்நீதிமன்றங்களிடமிருந்தே பெறப்பட்ட கருத்துகளின் அடிப்படையில் உருவாக்கப்பட்டவை என்பதையும் நீதிமன்றம் பதிவு செய்தது.

உச்சநீதிமன்றம் தனது ஆய்வில் முதலில், தீர்ப்பை ஒத்திவைத்து காலதாமதமாக வழங்குவது வெறும் நிர்வாக குறைபாடு அல்ல; அது நீதித்துறையின் மீது மக்களுக்கு இருக்கும் நம்பிக்கையையே பாதிக்கும் அடிப்படை பிரச்சினை என்று வலியுறுத்தியது. ஒவ்வொரு ஒத்திவைக்கப்பட்ட தீர்ப்பிற்குப் பின்னாலும், தனது எதிர்காலம் என்னவாகும் என்று தெரியாமல் காத்திருக்கும் ஒரு வழக்காடி இருப்பதை நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்டியது. குறிப்பாக, சிறையில் உள்ள கைதிகளுக்கு ஒவ்வொரு நாள் தாமதமும் கூடுதல் சுதந்திர இழப்பாக மாறுகிறது என்றும், விசாரணை முடிந்த பிறகு

நீதிமன்றத்தின் மௌனம், சரத்து 21 வழங்கும் பாதுகாப்பை அர்த்தமற்றதாக்குகிறது என்றும் கூறியது. தீர்ப்புகள் விரைவாக வழங்கப்படுவது நீதியின் தரத்திற்கும் அவசியம்; வாதங்கள் நினைவில் இருக்கும் காலத்திலேயே தீர்ப்பு வழங்கப்படும்போது தான் தீர்ப்பின் தரமும் மேம்படும் என்று நீதிமன்றம் விளக்கியது.

இதன்பின்னர், **Anil Rai v. State of Bihar, (2001) 7 SCC 318** தீர்ப்பை விரிவாக மேற்கோள் காட்டிய நீதிமன்றம், அதில் ஏற்கனவே உயர்நீதிமன்ற தலைமை நீதிபதிகள் ஒத்திவைக்கப்பட்ட தீர்ப்புகளை கண்காணிக்க வேண்டும், மூன்று மாதங்களுக்கும் மேலாக தீர்ப்பு வழங்கப்படாவிட்டால் வழக்காடிகளுக்கு முன்கூட்டியே தீர்ப்பு வழங்கக் கோரி மனு செய்ய உரிமை உண்டு, ஆறு மாதங்களுக்கும் மேலாக தாமதமானால் தலைமை நீதிபதியிடம் வழக்கை வேறு அமர்வுக்கு மாற்றக் கோரலாம் என்ற வழிகாட்டுதல்கள் வழங்கப்பட்டிருந்ததை நினைவூட்டியது. பின்னர், **Ratilal Jhaverbhai Parmar v. State of Gujarat, 2024 SCC OnLine SC 2985** தீர்ப்பில், செயல்பாட்டு பகுதி மட்டும் அறிவிக்கப்பட்டால் காரணங்களுடன் கூடிய தீர்ப்பு அதிகபட்சம் ஐந்து நாட்களுக்குள் வெளியிடப்பட வேண்டும் என்று வலியுறுத்தப்பட்டிருந்ததையும் நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்டியது. மேலும், **Ravindra Pratap Shahi v. State of U.P.** மற்றும் **Rajan v. State of Haryana** ஆகிய தீர்ப்புகளிலும் இதே தத்துவம் மீண்டும் வலியுறுத்தப்பட்டதாகக் குறிப்பிட்டது. இந்த முன்னுதாரணங்களை அடிப்படையாகக் கொண்டு, முந்தைய வழிகாட்டுதல்களை மேலும் விரிவுபடுத்தி, அனைத்து உயர்நீதிமன்றங்களுக்கும் கட்டாயமான ஒருங்கிணைந்த நடைமுறையை உருவாக்க வேண்டிய நேரம் வந்துவிட்டதாக நீதிமன்றம் தீர்மானித்தது.

இதனையடுத்து, ***அரசியலமைப்புச் சட்டம் சரத்து* 142**-இன் கீழ் தனது முழுமையான அதிகாரத்தைப் பயன்படுத்தி, நாடு முழுவதுமுள்ள அனைத்து உயர்நீதிமன்றங்களுக்கும் கட்டாயமாகப் பின்பற்ற வேண்டிய விரிவான வழிகாட்டுதல்களை உச்சநீதிமன்றம்

வெளியிட்டது. அவற்றின் முக்கிய அம்சங்கள்: தீர்ப்பு ஒத்திவைக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து **அதிகபட்சம் மூன்று மாதங்களுக்குள் காரணங்களுடன் கூடிய தீர்ப்பு வழங்க முயற்சிக்க வேண்டும்**; பிணை மனுக்கள், சிறையில் உள்ள குற்றவாளிகளின் மேல்முறையீடுகள், மரண தண்டனை உறுதிப்படுத்தும் வழக்குகள் போன்ற தனிநபர் சுதந்திரம் தொடர்பான வழக்குகளில் **மிகுந்த முன்னுரிமை** வழங்க வேண்டும்; பிணை மனுக்களில் உத்தரவு இயன்றவரை அதே நாளிலோ அல்லது அடுத்த நாளிலோ வழங்கப்பட வேண்டும்; பிணை, தண்டனை நிறுத்தம் அல்லது விடுதலை வழங்கும் உத்தரவுகள் உடனடியாக சிறை நிர்வாகத்திற்கும் விசாரணை நீதிமன்றத்திற்கும் அனுப்பப்பட வேண்டும்; காரணங்களுடன் கூடிய தீர்ப்புகள் திறந்த நீதிமன்றத்தில் வழங்கப்பட்டவுடன் **24 மணி நேரத்திற்குள்** உயர்நீதிமன்ற இணையதளத்தில் பதிவேற்றப்பட வேண்டும்; ஒவ்வொரு மாதமும் ஒத்திவைக்கப்பட்ட தீர்ப்புகள் குறித்த தானியங்கி அறிக்கை தலைமை நீதிபதிக்கு அனுப்பப்பட வேண்டும்; மூன்று மாதங்களுக்கும் மேலாக தீர்ப்பு வழங்கப்படாவிட்டால் பதிவாளர் தலைமை நீதிபதியின் கவனத்திற்கு கொண்டு வர வேண்டும்; அதன் பின்னரும் இரண்டு வாரங்களுக்குள் தீர்ப்பு வழங்கப்படாவிட்டால் வழக்கை வேறு அமர்விற்கு மாற்றலாம்; வழக்காடிகளும் மூன்று மாதங்கள் கடந்த பிறகு விரைவான தீர்ப்பு கோரி மனு செய்யலாம்; ஆறு மாதங்களுக்கும் மேலாக தாமதமானால் தலைமை நீதிபதியிடம் வழக்கை வேறு அமர்விற்கு மாற்றக் கோரலாம் என்றும் நீதிமன்றம் விரிவான நடைமுறைகளை வகுத்தது.

இறுதியாக, இந்த மனுக்கள் அனைத்தும் தனிப்பட்ட பரிகாரங்களை வழங்குவதற்குப் பதிலாக, நாடு முழுவதும் உள்ள அனைத்து உயர்நீதிமன்றங்களுக்கும் கட்டாயமான நடைமுறை வழிகாட்டுதல்களை வழங்கியதன் மூலம் முடிவுக்கு கொண்டுவரப்பட்டன. தனிப்பட்ட நீதிபதிகள் மீது எந்தவித எதிர்மறை கருத்தும் பதிவு செய்யாமல், நீதித்துறையின் செயல்திறனை மேம்படுத்தவும், வழக்காடிகளின் அரசியலமைப்புச் சட்ட

உரிமைகளை பாதுகாக்கவும் இந்த வழிகாட்டுதல்கள் அவசியமானவை என்று உச்சநீதிமன்றம் வலியுறுத்தியது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், உயர்நீதிமன்றங்களில் ஒத்திவைக்கப்பட்ட தீர்ப்புகளை காலவரம்பின்றி நிலுவையில் வைப்பது நீதி வழங்கும் முறையின் அடிப்படை நோக்கத்தையும் அரசியலமைப்புச் சட்டம் சரத்து 21 வழங்கும் விரைவான நீதி பெறும் உரிமையையும் பாதிக்கும்; எனவே தீர்ப்புகள், குறிப்பாக தனிநபர் சுதந்திரம் தொடர்பான வழக்குகளில், நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் வழங்கப்பட வேண்டும் என்பதற்காக உச்சநீதிமன்றம் சரத்து 142-ன் கீழ் நாடு முழுவதும் கட்டாயமாகப் பின்பற்ற வேண்டிய நடைமுறை வழிகாட்டுதல்களை உருவாக்கியுள்ளது.

SUPREME COURT OF INDIA

Writ Petition (Crl.) No.169 of 2025 (with connected matters)

Pila Pahan @ Peela Pahan & Others v. State of Jharkhand & Another

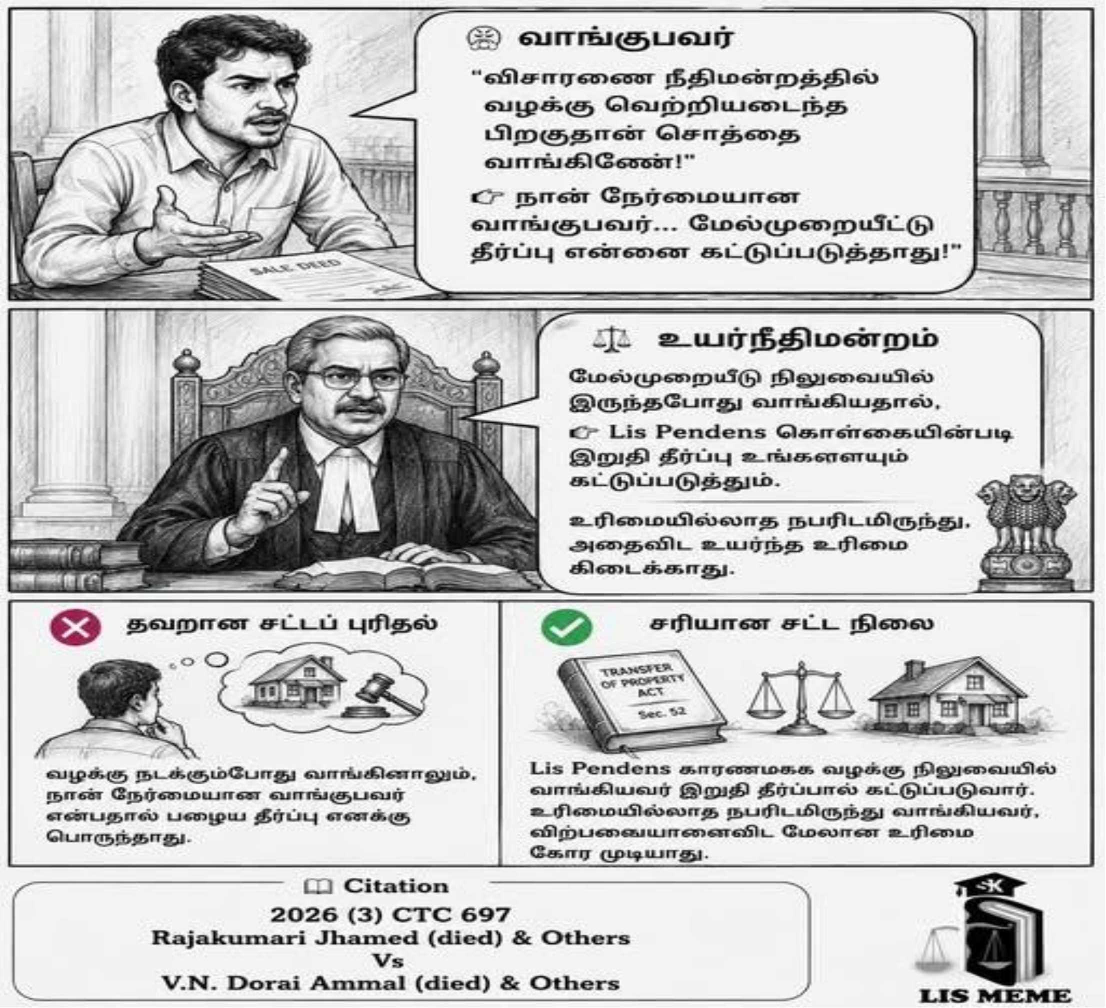
Coram: Hon'ble Mr. Justice Surya Kant, CJI & Hon'ble Mr. Justice Joymalya Bagchi

Date: 29.05.2026

Citation: 2026 INSC 604

#15#

வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது வாங்கப்பட்ட சொத்தை, தாம் நேர்மையான வாங்குபவர் என்றும், முந்தைய மேல்முறையீட்டு தீர்ப்பு தம்மை கட்டுப்படுத்தாது என்றும் கூறி உரிமை விளம்புகை கோர முடியுமா?



இவ்வழக்கில், ராஜகுமாரி ஜஹ்மேத் மற்றும் பிறர் தொடர்ந்த வழக்கில், அவர்கள் வாங்கிய சொத்தின் மீது உரிமை விளம்புகை, அனுபவ உரிமை ஒப்படைப்பு, மேலும் C.S.No.23 of 1969 வழக்கில் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பை மாற்றி O.S.A.No.33 of 1975-ல் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு தங்களுக்கு கட்டுப்படாது என்றும், அது தங்களுக்கு எதிராக செயல்படுத்த முடியாதது என்றும் விளம்புகை கோரினர். மேலும், அந்த மேல்-

முறையீட்டு தீர்ப்பின் அடிப்படையில் பிரதிவாதிகள் தங்களது அனுபவ உரிமையில் தலையிடக் கூடாது என்றும் பரிகாரம் கோரினர். விசாரணை நீதிமன்றம் வாதிகளின் உரிமையை ஏற்று, O.S.A.No.33 of 1975 தீர்ப்பு அவர்களை கட்டுப்படுத்தாது என்றும், அது அவர்களுக்கு எதிராக செயல்படுத்த முடியாது என்றும் தீர்ப்பளித்தது. ஆனால், பிரதிவாதிகள் தாக்கல் செய்த முதல் மேல்முறையீட்டை ஏற்ற முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம், அந்த தீர்ப்பை முழுமையாக மாற்றி வழக்கை தள்ளுபடி செய்தது. இதனை எதிர்த்தே இவ்விரண்டாம் மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

வாதிகளின் தரப்பில், இந்த சொத்து முதலில் கந்தசாமி பிள்ளைக்கு சொந்தமானது என்றும், அவர் தனது தந்தை நாராயணசாமி பிள்ளையிடமிருந்து பெற்றதாகவும் கூறப்பட்டது. பின்னர், நாராயண பிள்ளை நீண்டகாலமாக சொத்தை அனுபவித்து வந்ததாகவும், அவர் இறந்தபின் அவரது மனைவியான முதல் பிரதிவாதி அந்த உரிமையைத் தொடர்ந்து அனுபவித்ததாகவும் கூறினர். 21.11.1975 அன்று பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய பத்திரத்தின் மூலம் முதல் வாதி ராஜகுமாரி ஜஹ்மேத் அந்த சொத்தை மதிப்புள்ள பிரதிபலனுக்காக வாங்கியதாகவும், அதன்பிறகு தொடர்ந்து அனுபவித்து வந்ததாகவும் வாதிட்டனர். ரத்தினம்மாளுக்கு அந்த சொத்தின் மீது முழு உரிமை கிடையாது; எனவே அவர் எழுதிய உயிலின் அடிப்படையில் பிரதிவாதிகள் உரிமை கோர முடியாது என்றும் தெரிவித்தனர். மேலும், C.S.No.23 of 1969 வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட்ட பின்னரே தாங்கள் சொத்தை வாங்கியதால், O.S.A.No.33 of 1975 மேல்முறையீடு நிலுவையில் இருந்தது பற்றிய அறிவு இல்லாமல் நேர்மையான வாங்குபவர்களாக வாங்கியதாகவும், அதனால் அந்த தீர்ப்பு தங்களை கட்டுப்படுத்தாது என்றும் வாதிட்டனர். அதற்கும் மேலாக, தங்களது முன்னோர்களும் தாங்களும் தொடர்ந்து அனுபவித்து வந்ததால், எதிரடி அனுபவத்தின் மூலமும் உரிமை பெற்றுவிட்டோம் என்றும் தெரிவித்தனர்.

இதற்கு பிரதிவாதிகள், இந்த சொத்து குறித்து ஏற்கனவே C.S.No.23 of 1969 மற்றும் O.S.A.No.33 of 1975 வழக்குகளில் இறுதி தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டுவிட்டதாக சுட்டிக்காட்டினர். அந்த மேல்முறையீட்டில், ரத்தினம்மாளே சொத்தின் உரிமையாளர் என்றும், அவர் எழுதிய உயிலின் படி நாராயண பிள்ளைக்கு ஆயுள் அனுபவ உரிமை மட்டுமே இருந்தது என்றும், அவர் இறந்தபின் ருக்மாங்கதம் பிள்ளையின் பிள்ளைகளான பிரதிவாதிகளுக்கே முழு உரிமை கிடைக்கும் என்றும் பிரிவு அமர்வு தீர்மானித்திருந்தது. எனவே, முதல் பிரதிவாதிக்கு எந்த உரிமையும் இல்லாத நிலையில், அவர் வாதிகளுக்கு எந்த உரிமையையும் மாற்ற முடியாது என்றும், 21.11.1975 அன்று வாங்கப்பட்ட கிரைய பத்திரம் மேல்முறையீட்டு வழக்கு நிலுவையில் இருந்தபோது செய்யப்பட்டதால், அது *lis pendens* கொள்கையால் பாதிக்கப்படும் என்றும் வாதிட்டனர். மேலும், O.S.A.No.33 of 1975 தீர்ப்பின் அடிப்படையில் அனுபவ உரிமை வழங்கும்போது வாதிகள் தாக்கல் செய்த அனைத்து மனுக்களும் ஏற்கனவே தள்ளுபடி செய்யப்பட்டதால், அதே பிரச்சினையை மீண்டும் எழுப்புவது நீதிமன்ற நடைமுறையை தவறாகப் பயன்படுத்துவதாகும் என்றும் தெரிவித்தனர்.

உயர்நீதிமன்றம், C.S.No.23 of 1969 மற்றும் O.S.A.No.33 of 1975 வழக்குகளின் தீர்ப்புகளை ஆய்வு செய்தது. Ex.A36 மற்றும் Ex.A37 ஆகிய ஆவணங்களைப் பார்த்தபோது, 17.08.1972 அன்று ஒற்றை நீதிபதி வழக்கை தள்ளுபடி செய்திருந்தாலும், 29.01.1979 அன்று பிரிவு அமர்வு O.S.A.No.33 of 1975-ஐ அனுமதித்து, பிரதிவாதிகள் 2 முதல் 6 வரை சொத்தின் உரிமையாளர்கள் என்றும், அவர்களுக்கு அனுபவ உரிமை வழங்கப்பட வேண்டும் என்றும் தீர்ப்பளித்திருந்தது கண்டறியப்பட்டது. இதற்கிடையில், 21.11.1975 அன்று, அதாவது மேல்முறையீடு நிலுவையில் இருந்த காலத்தில்தான் முதல் பிரதிவாதி வாதிகளுக்கு விற்பனை செய்திருந்தார். எனவே, அந்த கிரைய பத்திரம் *lis pendens* கொள்கையால் நேரடியாக பாதிக்கப்-

படும் என்றும், O.S.A.No.33 of 1975-ல் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு வாதிகளையும் கட்டுப்படுத்தும் என்றும் நீதிமன்றம் கூறியது.

மேலும், பிரிவு அமர்வு வழங்கிய முந்தைய தீர்ப்பில், ரத்தினம்மாளின் உயில் செல்லுபடியாகும் என்றும், நாராயண பிள்ளைக்கு ஆயுள் அனுபவ உரிமை மட்டுமே இருந்தது என்றும், அவர் இறந்தபின் முதல் பிரதிவாதிக்கு எந்த உரிமையும் இல்லை என்றும் ஏற்கனவே இறுதி முடிவு செய்யப்பட்டிருந்தது. நாராயண பிள்ளை அந்த உயிலின் பலனை அனுபவித்த பின்னர், அவரது வாரிசான முதல் பிரதிவாதி, ரத்தினம்மாளுக்கே சொத்தில் உரிமை இல்லை என்று கூற முடியாது; அவர் அத்தகைய வாதத்தை முன்வைப்பதிலிருந்து தடுக்கப்படுகிறார் (estoppel) என்றும் நீதிமன்றம் குறிப்பிட்டது. அதேபோல், முதல் வாதியின் கணவரும் முந்தைய வழக்கில் தரப்பினராக இருந்ததால், மேல்முறையீட்டு வழக்கு குறித்து அறிவு இல்லை என்ற வாதமும் நம்பத்தகுந்ததாக இல்லை என்று நீதிமன்றம் தெரிவித்தது. எனவே, ரத்தினம்மாளின் உயிலை எதிர்த்து முதல் பிரதிவாதி புதிய உரிமை கோர முடியாது; அவரிடமிருந்து வாங்கிய வாதிகளும் அதைவிட உயர்ந்த உரிமையை ஒருபோதும் பெற முடியாது என்று நீதிமன்றம் தெளிவுபடுத்தியது.

எதிரடி அனுபவம் மூலமாக உரிமை பெற்றுவிட்டோம் என்ற வாதத்தையும் உயர்நீதிமன்றம் நிராகரித்தது. காரணம், வாதிகள் தங்களது உரிமையை முழுமையாக முதல் பிரதிவாதியிடமிருந்து பெற்ற கிரைய பத்திரத்தின் அடிப்படையிலேயே அமைத்திருந்தனர். ஒருபுறம் கிரைய பத்திரத்தின் மூலம் உரிமை கோரிக்கையையும், மறுபுறம் அதே சொத்தின் மீது எதிரடி அனுபவத்தின் மூலம் உரிமை பெற்றதாகவும் ஒரே நேரத்தில் கூற முடியாது என்று நீதிமன்றம் விளக்கியது. மேலும், முதல் பிரதிவாதிக்கு சொத்தில் உரிமையே இல்லாத நிலையில், அவரிடமிருந்து உரிமை பெறும் எந்த நபரும், அவர் பெற்றிருந்ததைவிட மேலான உரிமையை கோர முடியாது என்றும் நீதிமன்றம் வலியுறுத்தியது.

இதனால், முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பில் எந்த சட்டப் பிழையும் இல்லை என்றும், இரண்டாம் மேல்முறையீட்டில் எழுப்பப்பட்ட கேள்விகள் எதுவும் முக்கியமான சட்ட வினாவாக அமையவில்லை என்றும் கூறி, உயர்நீதிமன்றம் இரண்டாம் மேல்முறையீட்டை தள்ளுபடி செய்து, முதல் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பை உறுதிப்படுத்தியது.

இந்த தீர்ப்பின் மூலம், வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும் காலத்தில் சொத்தை வாங்கியவர், சொத்து மாற்றுச் சட்டத்தின் *lis pendens* கொள்கையின்படி அந்த வழக்கின் இறுதி தீர்ப்பால் கட்டுப்படுவார்; உரிமை இல்லாத நபரிடமிருந்து வாங்கிய கிரைய பத்திரம் எந்த சட்டப்பூர்வ உரிமையையும் வழங்காது; விற்பனையாளர் பெற்றிருந்ததை விட மேலான உரிமையை வாங்குபவர் கோர முடியாது என்ற முக்கியமான சட்டக் கொள்கையை உயர்நீதிமன்றம் உறுதிப்படுத்தியுள்ளது.

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT MADRAS

Case No.: S.A. No.155 of 2022

Parties: Rajakumari Jhamed (died) & Others v. V.N. Dorai Ammal (died) & Others

Coram: Hon'ble Mr. Justice S. Sounthar

Date: 27.04.2026

Citation: 2026 (3) CTC 697